

SLSP Social Finance, s.r.o.

Sociálne dlhopisy

Správa o alokácii a správa o vplyve 2021

Júl 2022

Obsah

Emitent	3
Sociálne dlhopisy	4
Správa o alokácii 2021.....	5
Správa o vplyve 2021.....	7
Vyhlásenie o zodpovednosti.....	8

Emitent

Identifikácia Emitenta

Emitent s obchodným menom SLSP Social Finance, s.r.o. (predtým Social Financing SK, s. r. o. a Social Finance, s.r.o.), so sídlom Tomášikova 48, 832 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 52 840 107, zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 143085/B, LEI: 097900CAKA0000035186, bol založený na základe Zakladateľskej listiny z 12. decembra 2019 podľa slovenského práva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (ďalej aj **Emitent** alebo **SLSP Social Finance**). Emitent vznikol 13. februára 2020 zápisom do obchodného registra Okresného súdu Bratislava I. Emitent bol založený na dobu neurčitú. V rámci predmetu podnikania Emitent nevykonáva činnosť, na ktorú by bolo potrebné povolenie, ktorého platnosť by bola obmedzená.

Emitent bol založený spoločnosťou Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 601/B (ďalej len **SLSP**) s podielom 100,00 % na základnom imaní v celkovom objeme 2 050 000 EUR. Od 18. decembra 2021 má na základnom imaní Emitenta v celkovom objeme 5 050 000 EUR 60,00 % podiel SLSP a 40,00 % podiel spoločnosť **Erste Social Finance Holding GmbH**, so sídlom Am Belvedere 1, 1100 Viedeň, Rakúska republika.

Základné informácie

Hlavnou činnosťou a zámerom Emitenta je prevádzkovať dostupné nájomné bývanie v rámci celého Slovenska v rámci, ktorého obsluhuje aj cieľovú skupinu znevýhodnených osôb súbežne s ďalším cieľom, ktorým je dosiahnutie ekonomicky udržateľnej ziskovej prevádzky a evergreen princípu udržateľnosti podnikania.

Cieľová skupina znevýhodnených osôb zahŕňa znevýhodnené skupiny obyvateľov tak ako sú zadefinované v zákone 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike, ako napríklad ľudí bez domova, klientov sociálnych služieb krízovej intervencie, neúplné rodiny, rodiny s deťmi žijúce v nevyhovujúcom prostredí a podmienkach, osoby po skončení náhradnej starostlivosti a deti z detských domovov, rodiny s deťmi s nízkym príjmom a sťaženým prístupom k získaniu vlastného bývania, osoby s nízkym príjmom. Do cieľovej skupiny patria aj špecifické profesie potrebné v regióne, ako sú napríklad učitelia, policajti alebo zdravotnícky personál, pre ktoré môže byť motiváciou nástupu do práce a zotrvania v regióne aj zabezpečenie dôstojného, stabilného a primeraného bývania.

Doplňujúce informácie | Business model

S cieľom dosiahnuť vyššie uvedené Emitent participuje na projekte dostupného bývania s názvom **DOSTUPNÝ DOMOV**.

Nositeľom projektu Dostupný Domov je spoločnosť Dostupný Domov j.s.a., so sídlom Farská 48, 949 01 Nitra, Slovenská republika, IČO: 52 990 401, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sja, vložka číslo: 10/N (ďalej len **spoločnosť Dostupný Domov**), ktorá vznikla 19. marca 2020 ako pari passu investícia akcionárov (i) **SLSP** v zastúpení Emitentom, (ii) **Nadácie Slovenskej sporiteľne**, so sídlom Tomášikova 48, 832 73 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 30 856 868 a (iii) **National Development Fund II.**, a.s., so sídlom Grösslingová 44, 811 09 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 759 224, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 5948/B, v zastúpení správcovskej spoločnosti **Slovak Investment Holding**, a. s., so sídlom Grösslingová 44, 811 09 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 759 097, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 5949/B, ktorá je 100,00 % vlastnená spoločnosťou **Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s.**, so sídlom Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 682 420, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 3010 /B.

Predmetom činnosti spoločnosti Dostupný Domov je, okrem iného, kúpa a prenájom nehnuteľností s cieľom zabezpečovania bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu pre znevýhodnené osoby alebo sociálne menej znevýhodnené skupiny s cieľom zvýšiť zamestnanosť a mobilitu pracovnej sily, ako aj poskytnúť zlepšené podmienky bývania obyvateľom marginalizovaných komunít.

Spoločnosť Dostupný Domov nadobúda všetky nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva a vytvára portfólio nehnuteľností s predpokladom dlhodobu rastúcej trhovej hodnoty. Pri dosiahnutí dostatočnej veľkosti zamýšľa ťažiť zo synergii pri obstarávaní služieb, energií a zavádzaní moderných technológií na správu a monitoring bytov.

Sociálne dlhopisy

Prehľad

Tento dokument definuje spôsob vykazovania sociálnych dlhopisov vydaných Emitentom v roku 2021 (**Sociálne dlhopisy**). Ovládajúcimi osobami a priamymi vlastníkmi Emitenta sú SLSP (60,00 % obchodného podielu a hlasovacích práv) a Erste Social Finance Holding GmbH (40,00 % obchodného podielu a hlasovacích práv), ktoré sú členmi skupiny Erste Group. V súlade s Erste Group Sustainable Finance Framework (**Sustainable Finance Framework**), ktorá bola zverejnená v apríli 2021 pripravil Emitent túto správu o alokácii použitia výnosov (Správa o alokácii 2021), ako aj správu o vplyvoch na životné prostredie (Správa o vplyve 2021) na projekty financované z výnosov zo Sociálnych dlhopisov (ďalej spolu **Správa o alokácia a správa o vplyve 2021** alebo **Správa 2021**). Emitent sprístupní Správu 2021 a následne bude v budúcnosti na ročnej báze sprístupňovať ďalšie obdobné správy na svojom webovom sídle www.sfsk.sk. Emitent využije maximálne úsilie na to, aby boli prostriedky získané z vydaných Sociálnych dlhopisov použité v súlade so Sustainable Finance Framework a tiež v súlade s relevantnými predpismi a štandardmi EÚ pre oblasť sociálnych dlhopisov a v tomto prípade najmä štandardov týkajúcich sa dostupného bývania.

Sociálne dlhopisy boli vydané 30. júla 2021 a k ročnému výročiu tohto dátumu bude Správa 2021 zverejnená. Na príprave Správy 2021 neparticipoval žiaden externý overovateľ a nebola k nemu vystavená žiadna samostatná overovacia správa.

Základné podmienky emisie Sociálnych dlhopisov




Emitent:	SLSP Social Finance, s.r.o.
ISIN:	SK4000019410
Reportovacie obdobie:	31. december 2021
Dátum zverejnenia správy:	30. júl 2022
Frekvencia reportovania:	ročne, bez záväzku vyhotovenia správy externým overovateľom
Odkaz na Sustainable Finance Framework:	www.slsp.sk/en/investors/bonds

K dátumu vydania Sociálnych dlhopisov bol vydaný objem 321 000 EUR, ktorý bol následne počas predĺženej ponuky (ktorej platnosť skončila 15. decembra 2021) navýšený na 9 000 000 EUR.

Emitent 22. decembra 2021 umoril Sociálne dlhopisy v objeme 2 000 000 EUR, čím sa objem emisie Sociálnych dlhopisov znížil na 7 000 000 EUR.

Správa o alokácii 2021

Sumár k 31. decembru 2021

Portfólio Sociálnych projektov UN SDG kategória	Celkový objem alokovaných prostriedkov	Sociálne financovanie, ISIN: SK4000019410		
		Vydanie	Splatnosť	Objem
1. Žiadna chudoba 	3 000 736 EUR	30.07.2021	30.07.2031	7 000 000 EUR
10. Zníženie nerovností 				
11. Udržateľné mestá a komunity 				

Prostriedky získané zo Sociálnych dlhopisov boli použité na financovanie sociálnych projektov v oblasti dostupného bývania, ktoré naplňajú vybrané Ciele udržateľného rozvoja (United Nations Sustainable Development Goals – UN SDG) smerujúce k zníženiu nerovností a k ochrane zraniteľných a nízkopříjmových skupín obyvateľstva.

Celkový objem portfólia

Portfólio sociálnych projektov k 31. decembru 2021 predstavovalo 38 nehnuteľností – kúpených bytov (vrátane pozemkov) v celkovej hodnote 3 000 736 EUR. Najväčšia časť nehnuteľností, ktoré sú určené na ďalší prenájom neziskovým organizáciám venujúcim sa pomoci ľuďom v núdzi alebo priamo konečným užívateľom, bola kúpená v Nitrianskom a Bratislavskom kraji. Nákup nehnuteľností bol zrealizovaný v období jún 2020 až september 2021, pričom priemerná cena kúpeného bytu predstavovala 78 967 EUR. Priemerná výmera bytov v portfóliu je na úrovni 35,82 m². Prevažná časť bytov v portfóliu sú jednoizbové byty.

Kraj	Počet bytov	Kúpna cena (EUR)	Priemerná cena (EUR)	Priemerná cena (EUR) na m ²	Priemerná výmera v m ²
Bratislavský	8	714 900	89 363	2 697	33.13
Trnavský	5	322 349	64 470	2 015	32.00
Trenčiansky	1	88 000	88 000	1 470	59.87
Nitriansky	8	607 198	75 900	2 033	37.34
Banskobystrický	6	427 800	71 300	2 330	30.60
Žilinský	5	351 489	70 298	1 872	37.56
Prešovský	-	-	-	-	-
Košický	5	489 000	97 800	2 370	41.26
SPOLU	38	3 000 736			

Celkový objem alokovaných prostriedkov, refinancovanie vlastných zdrojov

Finančné prostriedky získané z predaja Sociálnych dlhopisov umožnili refinancovanie vlastných zdrojov Emitenta, ktoré súviseli s nadobudnutím nehnuteľností v rámci sociálnych projektov pred ich vydaním. Vlastné zdroje Emitenta k dátumu vydania Sociálnych dlhopisov predstavovali objem 2 567 736 EUR, ktorý zodpovedal súčtu kúpnych cien 33 bytov.

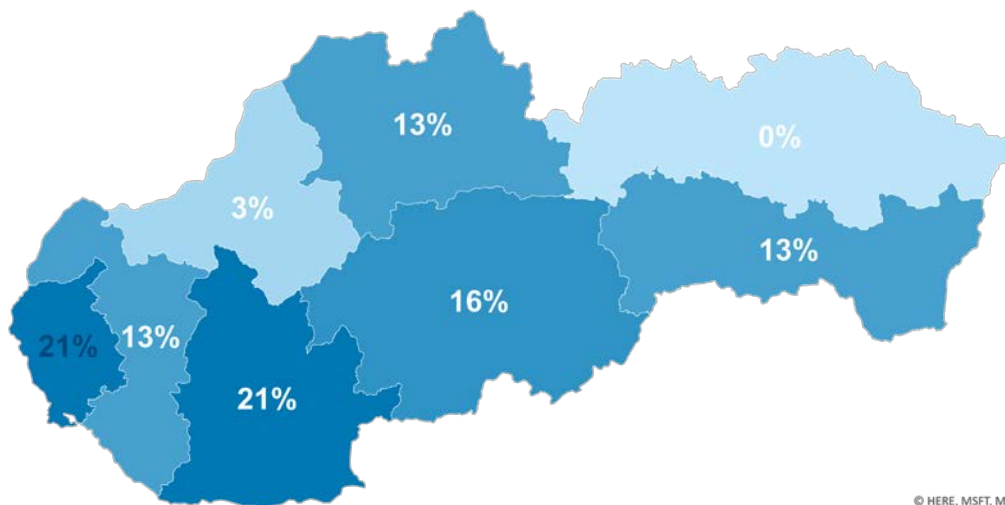
Objem nového financovania a refinancovania

Podiel nového financovania na celkových alokovaných prostriedkoch k 31. decembru 2021 predstavoval približne 14 %, čo v objemovom vyjadrení znamená približne 433 000 EUR a hodnotu približne 5 (piatich) kúpených bytov.

Bilancia nealokovaných prostriedkov

Z celkovej vydannej menovitej hodnoty Sociálnych dlhopisov splatných v roku 2031, zostáva alokovať objem 3 999 264 EUR do nových sociálnych projektov.

Alokácia kúpených bytov podľa krajov



Správa o vplyve 2021

Sumár k 31. decembru 2021

Portfólio Sociálnych projektov	Celkový vplyv z alokovaných prostriedkov
Počet prenajatých nehnuteľností:	37
Počet konečných užívateľov:	78

Emitent spolupracuje priebežne s 8 (ôsmimi) až 12 (dvanástimi) neziskovými organizáciami a s 2 (dvoma) samosprávami, prostredníctvom ktorých je zabezpečený prenájom väčšiny bytov. K 31. decembru 2021 bolo prenajatých 37 bytov pričom celkový počet konečných užívateľov predstavoval 78 osôb vrátane 25 detí. Nájomné zmluvy boli realizované od septembra 2020 do decembra 2021, pričom priemerná výška nájomného počas decembra 2021 dosahovala približne 350 EUR. Väčšina bytov bola prenajatá zraniteľným a nízkopríjmovým skupinám obyvateľstva (63 užívateľov) za nekomerčné nájomné. Vlastný odhad Emitenta na základe sledovania vývoja cien v regiónoch predpokladá, že finálna cena pre klientov bolo nižšia oproti komerčnej cene o 22 %.

Časť konečných užívateľov (15) mala výšku mesačného nájomného na úrovni komerčnej ceny. V tomto prípade sa jednalo o pomoc tej skupine ľudí, ktorej možnosti nájdania si iného nájmu boli nereálne, a to pre rasové a iné dôvody.

Priemerné nájomné podľa počtu izieb v jednotlivých krajoch (v EUR)

Kraj	1 izbový byt	1,5 izbový byt	2 izbový byt	3 izbový byt
Bratislavský	319		480	
Trnavský	278			
Trenčiansky				340
Nitriansky	363	380	480	
Banskobystrický	289	380		
Žilinský	275		480	
Prešovský				
Košický		393	470	

Vyhlásenie o zodpovednosti

INFORMÁCIE UVEDENÉ V TOMTO DOKUMENTE NEBOLI NEZÁVISLE OVERENÉ, NEPOSKYTUJE SA ŽIADNE PREHLÁSENIE ALEBO ZÁRUKA VYJADRENÁ ALEBO IMPLIKOVANÁ, A NEMOŽNO SA SPOĽAHNÚŤ NA SPRÁVNOSŤ, PRESNOSŤ, ÚPLNOSŤ, ÚPLNOSŤ INFORMÁCIÍ ALEBO V NÁZOROV TU UVEDENÝCH.

URČITÉ VYHLÁSENIA UVEDENÉ V TOMTO DOKUMENTE MÔŽU BYŤ VYHLÁSENIA O BUDÚCICH OČAKÁVANIA A ĎALŠÍCH VÝHLADOVÝCH VYHLÁSENIACH, KTORÉ VYCHÁDZAJÚ NA SÚČASNÝCH NÁHĽOCH A PREDPOKLADOCH A ZAHŔŇAJÚ ZNÁME A NEZNÁME RIZIKÁ A NEISTOTY KTORÉ BY MOHLI SPÔSOBIŤ VÝSLEDKY ALEBO UDALOSTI KTORÉ SA MÔŽU VÝZNAMNE LÍŠIT OD PREDPOKLADOV ALEBO TAKÝCHTO VYHLÁSENÍ.

EMITENT ANI ŽIADNA Z JEJ PRIDRUŽENÝCH SPOLOČNOSTÍ, PORADCOV ALEBO ZÁSTUPCOV NENESIE AKÚKOLVEK ZODPOVEDNOSŤ (V NEDBALOSTI ALEBO INAK) ZA ŽIADNE STRATY VZNIKNUTE Z AKÉHOKOLVEK POUŽITIA TOHTO DOKUMENTU ALEBO JEHO OBSAHU.

TENTO DOKUMENT NEPREDSTAVUJE PONUKU NA NÁKUP ALEBO UPÍSANIE ŽIADNYCH AKCIÍ ALEBO DLHOVÝCH CENNÝCH PAPIEROV A ŽIADNA JEHO ČASŤ NEBUDE TVORIŤ ZÁKLAD PRE AKÚKOLVEK ZMLUVU.

[Táto strana je zámerne prázdna.]

SLSP Social Finance, s.r.o.
Tomášikova 48
832 01 Bratislava
Slovenská republika

Kontakt:

Rastislav Blažej
konateľ

Telefón: +421 2 5787 1111
Email: blazej.rastislav@slsp.sk