

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ - гр. ВАРНА (Дружеството)
за 2018 г.

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 33 от Закона за счетоводството и чл. 247 от Търговския закон и има за цел да представи протичането на дейността и състоянието на дружеството, както и да поясни дейността по управление на дружеството през периода от 21 март 2017 г. до 31 декември 2018 г. Данните в доклада са отразени в годишния финансов отчет на дружеството за същия период.

1. Обща информация за дружеството

ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ е регистрирано на 21 март 2017 г. със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. Шипка № 10, ет. 5, ЕИК 204509737.

Дружеството има следния предмет на дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа, покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем лизинг или аренда и продажбата им.

През посочения в настоящия доклад период, дружеството успешно е реализирало публично предлагане на 150,000 броя обикновени акции от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, което е в съответствие с решение на Учредителното събрание на дружеството от 07 март 2017 и съобщение за публично предлагане, публикувано на 18 декември 2017 година във в. Капитал дейли. Емисионната стойност, по която е реализирано увеличението на капитала не се различава от номиналната стойност на записаните акции, като регистрирания капитал на дружеството след увеличението възлиза на 650 хил. лв.

Капиталът на дружеството е в размер на 650 000 /шестстотин и петдесет хиляди/ лева, който е разпределен в 650 000 /шестстотин и петдесет хиляди/ бр. поименни акции с номинална стойност 1 /един/ лев всяка.

Към 31 декември 2018 г. в основният капитал на Дружеството има следните лица-акционери с над 5 % акционерно участие:

	Брой акции	Участие в капитала %
1. Ти Ай Секюрити Варна ЕООД	120 000	18,46%
2. Договорен фонд Юг Маркет Максимум	120 000	18,46%
3. Интерреклама ЕООД	110 000	16,92%
4. Шипка Консулт Груп ЕООД	100 000	15,38%
5. Новие метали АД	90 000	13,85%

Дружеството има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Асен Александров Величков – член на Съвета на директорите /независим член по смисъла на закона и устава на дружеството/;
- Гергана Атанасова Маринова – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Валентина Николаева Димитрова – Член на Съвета на директорите и негов Председател;

2. Развитие на дейността през периода 01 януари 2018 г. до 31 декември 2018 г.

През посочения период, и по-конкретно на 18.09.2018 г. (в 12-месечния срок за започване на основната дейност съгласно чл. 16 ЗДСИЦ), дружеството придобива инвестиционен имот в индустриалната зона на гр. Велико Търново, който отдава под наем на физически и юридически лица. Имотът е надлежно застрахован с комбинирана застраховка „Имущество” в ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП”.

3. Резултати

Към 31.12.2018 г. дружеството реализира печалба в размер на 128 хил. лева.

Анализ на приходите

1. Приходи

През периода 01 януари 2018 г. до 31 декември 2018 г., дружеството е реализирало приходи:

- от отдаване под наем на недвижими имоти в размер на 30 хил. лв.
- от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти в размер на 177 хил. лв.

Анализ на разходите

2. Разходи

Разходите на дружеството за периода 01 януари 2018 г. до 31 декември 2018 г. са в размер на 79 хил. лв. Състоят се от текущи разходи в размер на:

- | | | |
|---|---|-------------|
| - Разходи за възнаграждения и осигуровки | - | 49 хил. лв. |
| - Разходи начислени към обслужващи дружества | - | 13 хил. лв. |
| - Разходи за наем на офис | | 4 хил. лв. |
| - Разходи за такси към Комисията за финансов надзор | - | 3 хил. лв. |
| - Разходи за банкови такси към обслужваща банка | - | 3 хил. лв. |
| - Разходи за такси към Централен депозитар | - | 2 хил. лв. |
| - Разходи за такси към БФБ | - | 1 хил. лв. |
| - Разходи за такси по инвестиционен посредник | | 1 хил. лв. |
| - Други разходи | | 3 хил. лв. |

Анализ на активите в отчета за финансовото състояние

3. Нетекущите активи на дружеството включват:

- Инвестиционни имоти (земя и сгради) представени по справедлива стойност в баланса на дружеството – 792 хил. лв. са надлежно застраховани на основание ЗДСИЦ. Към 31.12.2018 г., 91,56 процента от активите на дружеството са в резултат от дейността от чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗАДСЦ

4. Текущите активи на дружеството включват:

- вземания от подлежащи на възстановяване данъци – 27 хил. лв.
- паричните средства в края на периода - 46 хил. лв.

Анализ на пасивите и собствения капитал в отчета за финансовото състояние

Акционерният капитал е в размер на 650 хил. лева. Той е представен по неговата номинална стойност, съгласно регистрацията му в Търговския регистър на Република България. Резултата за представения отчетен период е печалба в размер на 128 хил. лв.

Дружеството е формирало резерви от емисия акции при увеличение на капитала си през 2018 г., които произтичат от заплатени суми за правата на записаните при увеличение на капитала акции. Стойността им е 75 хил. лв.

Текущите пасиви са свързани с търговски задължения в размер на 32 хил. лв., формирани от:

- Задължения към доставчици в размер на	18 хил. лв.
- Получени депозити по договори за наем в размер на	10 хил. лв.
- Данък добавена стойност за внасяне	2 хил. лв.
- Задължения към членове на СД	1 хил. лв.
- Задължения към бюджета	1 хил. лв.

Основните показатели, характеризиращи състоянието на дружеството са посочени по-долу.

Показатели	31.12.2018	31.12.2017
Коеф. на обща ликвидност	2,28	61
Коеф. на бърза ликвидност	2,28	61
Коеф. на абсолютна ликвидност	1,44	61
Коеф. на финансова автономност	26.03	60
Коеф. на задлъжнялост	0,04	0,02

От данните може да се направи извода, че към 31 декември 2018 г. дружеството разполага са парични средства да покрие всички свои задължения, както и че има ниска степен на задлъжнялост.

Показатели	31.12.2018	31.12.2017
Коеф. на рентабилност на приходите	0,62	-
Коеф. на рентабилност на СК	0,15	(0,04)
Коеф. на рентабилност на пасивите	4,00	(2,50)
Коеф. на ефективност на разходите	2,62	-
Коеф. на ефективност на приходите	0,38	-

Изложените коефициенти са изчислени въз основа на данните от финансовия отчет на дружеството и показват увеличаване на приходите от дейността на дружеството в резултат на осъществяване на неговата дейност.

4. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните или контролните органи на Дружеството. Информация относно притежавани от членовете на управителните и контролните органи, прокуристи и висшия ръководен състав, акции:

Информация за получените възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи на „Гленмоор Кепитал” АДСИЦ

Член на СД	Начислени възнаграждения за 2018 г.
Гергана Атанасова Маринова – Изпълнителен директор;	6 000 лв.
Асен Александров Величков – Член на съвета на директорите;	6 000 лв.
Валентина Николаева Димитрова – Член на Съвета на директорите;	6 000 лв.

През месец юни 2018 г., Съвета на директорите публикува свое решение с което уведомява, че спира изплащането на възнаграждения към членовете си с цел задържане на разходите за управление под допустимия праг.

Информация за получените непарични възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ – няма получени непарични възнаграждения.

Информация за условни възнаграждения, възникнали през годината на членовете на управителните и контролните органи на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ – няма начислени или изплатени възнаграждения, които да се класифицират като условни или под условие.

Информация за разсрочени възнаграждения, възникнали през годината на членовете на управителните и контролните органи на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ – няма възникнали разсрочени задължения.

Информация за дължимите от „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения – няма дължими пенсионни или друг тип обезщетения.

Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ - Гергана Атанасова Маринова – Изпълнителен директор, притежава 20000 бр. акции на дружеството представляващи 3.08% от капитала, към 31.12.2018 г.

5. Участие на членове на СД в търговски дружества като ограничено отговорни съдружници, притежание на повече от 25 на сто от капитала на други дружества, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на СД, към 31.12.2018 г.

Член на СД	Участие в управителни и надзорни органи на други дружества	Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Гергана Атанасова Маринова – Изпълнителен директор;	Няма участие	Няма участие	Няма участие
Асен Александров Величков – Член на съвета на директорите;	Няма участие	Няма участие	Няма участие
„Валентина Николаева Димитрова – Член на Съвета на директорите;	Управител на ИНТЕРРЕКЛАМА ЕООД	Едноличен собственик на капитала на ИНТЕРРЕКЛАМА ЕООД	Упражнява контрол в ИНТЕРРЕКЛАМА ЕООД

6. Цели и политики на ръководството по отношение на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от ръководството на Дружеството.

В следствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

Анализ на пазарния риск

- **Валутен риск**

Сделките на Дружеството се български лева. Дружеството няма открити сметки и разчети в чуждестранна валута, в резултат на което чувствителността му към изменението на курсовете на чуждестранните валути не е значителна. Предприятието е изложено на валутен риск при продажби, покупки и заеми, които са деноминирани във валута, различна от български лев или евро. Валутата, която би била причина за валутен риск е основно щатски долар. Дружеството не отчита активи и пасиви в щатски долари.

- **Лихвен риск**

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като не използва заеман капитал.

Анализ на кредитния риск

Дружеството има установена кредитна политика и експозицията към кредитен риск се наблюдава постоянно. Дружеството не изисква обезпечение по отношение на финансовите активи.

Дружеството е изложено на кредитен риск по отношение на търговските вземания. Съгласно устава на Дружеството и приложимите законови разпоредби, дружеството не предоставя лихвени заеми.

Максимална предпоставка за кредитен риск представлява балансовата сума на всеки отделен финансов актив.

Съгласно политиката на ръководството за минимизиране на кредитния риск се извършва мониторинг на експозициите на контрагентите на дружеството.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск е рискът Дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Целта на Ръководството е да поддържа постоянен баланс между непрекъснатостта и гъвкавостта на финансовите ресурси, чрез използване на различни форми на финансиране. Управлението на ликвидния риск включва поддържането на достатъчни наличности от парични средства, договаряне на адекватни кредитни линии, изготвяне, анализ и актуализиране на прогнози за паричните потоци.

За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността, изготвяне на план за действие при ликвидна криза, класифициране на активите по срокове на реализация.

7. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет (съгл. чл. 39, т. 3 от ЗС)

През първия месец от 2019 г., дружеството е завършило плануван ремонт на инвестиционния имот в гр. Велико Търново.

8. Информация за сключени съществени сделки (съгл. т. 3 от Приложение № 10)

През месец септември на отчетната 2018 г. „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ придобива имот в гр. Велико Търново, на стойност 603 хил. лв. Имота представлява складова база, която започва да се отдава под наем на юридически и физически лица още през месец октомври 2018 г.

9. Сделки, сключени между „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ и свързани лица, сделки извън обичайната му дейност и сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия (съгл. т. 4 от Приложение № 10 и чл. 247, ал. 2, т. 5 от ТЗ)

Информация за сключените сделки със свързани лица:

През отчетната 2018 г. „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ не е сключило сделки със свързани лица. Като свързани лица Дружеството третира само по смисъла на Международните счетоводни стандарти, лицата от Съвета на директорите, с които е сключило договори за възлагане на управление и контрол.

Информация за сключените сделки извън обичайната дейност:

През отчетната 2018 г. „Гленмоор кепитал“ АДСИЦ не е сключило сделки извън обичайната му дейност.

Информация за сключените сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия:

През отчетната 2018 г. „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ не е сключило сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

10. Събития и показатели с необичаен характер (съгл. т. 5 от Приложение № 10)

През отчетната 2018 г. в „Гленмоор кепитал“ АДСИЦ не са се случили събития и показатели с необичаен характер.

11. Сделки, водени извънбалансово (съгл. т. 6 от Приложение № 10)

През отчетната 2018 г. „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ не е сключило сделки, водени извънбалансово.

12. Дялови участия на „Гленмоор кепитал“ АДСИЦ, основни инвестиции в страната и чужбина, инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия и източниците/начините на финансиране (съгл. т. 7 от Приложение № 10)

Информация за дялови участия:

Дружеството не притежава дялови участия.

Информация за основните инвестиции в лева:

Дружеството не притежава инвестиции

Във връзка с изискванията на чл. 41, ал. 2, т. 5 от Наредба № 2 на КФН – дружеството няма какво да докладва.

13. Сключени от Гленмоор кепитал“ АДСИЦ, дъщерно дружество или дружество-майка, договори за заем в качеството на заемополучатели (съгл. т. 8 от Приложение № 10)

Дружеството не участва в икономическа група, няма дъщерни дружества, нито дружество-майка.

През 2018, съответно към 31 декември 2018, дружеството не е страна по договори за заем, в качеството му на заемополучател.

14. Сключени от Гленмоор капитал“ АДСИЦ, дъщерно дружество или дружество-майка, договори за заем в качеството на заемодатели (съгл. т. 9 от Приложение № 10)

Дружеството не е отпускарало заеми и не е предоставяло гаранции в полза на други лица.

15. ИЗПОЛЗВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА през отчетната година (съгл. т. 10 от Приложение № 10)

През отчетната 2018 година, „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ е извършило емисия на ценни книжа, в качеството си на АДСИЦ. В периода 03 януари – 09 февруари 2018 година, успешно е реализирано публично предлагане на 150,000 броя обикновени акции от задължителното първоначално увеличение на капитала на Дружеството.

16. Анализ на съотношението между постигнатите резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати (съгл. т. 11 от Приложение № 10)

Дружеството не е публикувало финансови или друг тип прогнози, не е оповестявало, разгласявало или публикувало прогнози или вероятностни прогнозни фирмени показатели.

17. Бъдещо развитие

Основната цел на ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ за 2019 г. е подобряване на закупения имот и намиране на още наематели за заемане на свободните помещения.

18. Действия в областта на научноизследователска и развойна дейност – неприложимо за предприятието.

19. Придобиване на собствени акции – неприложимо за предприятието.

20. Наличие на клонове на дружеството – неприложимо за предприятието.

21. Известни на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери (съгл. т. 19 от Приложение № 10)

Няма договорености по които „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ, да е страна и в резултат на които да настъпят промени бъдещ период, по отношение на притежавани акции и облигации от настоящи акционери или облигационери.

22. Информация за висящи съдебни, административни и арбитражни производства (съгл. т. 20 от Приложение № 10)

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови задължения в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал - на управителните органи на Дружеството не е известна информация за висящи дела, включително и след приключване на 2018 г.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал-Дружеството не е завеждало, не е страна, привлечено или заинтересовано лице, граждански ищец или ответник,

частен обвинител или тъжител и срещу него няма заведени и/или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

23. Данни за директора за връзки с инвеститорите (съгл. т. 21 от Приложение № 10)

На основание чл. 116 г. от ЗППЦК Корпоративното ръководство на „Гленмоор Кепитал” АДСИЦ е сключил трудов договор с Директор за връзки с инвеститорите:

Име, презиме, фамилия: Яна Добромирова
Адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. Шипка № 10, ет. 5
Телефон: 0886 50 77 90
E-mail: gmr.reit@gmr-reit.com

27.03.2019 г.

гр. Варна

Изпълнителен директор

