

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПУБЛИЧНО  
УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ  
НА „ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ  
ЗА ПЕРИОДА 01.10.2018 г. до 31.12.2018 г.**

**1. Увод**

Настоящите пояснителни бележки са изготвени на основание чл. 33 а<sup>1</sup>, т.2 от Наредба №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация.

**2. Регистрация и обща информация**

„ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ е дружество регистрирано в Търговския регистър на дата 21.03.2017 г.

Дружеството е с капитал 650 хил. лева, след извършено първоначално увеличение на капитала чрез публично предлагане на 150 000 бр. обикновени поименни акции, вписано в Търговския регистър на 26.02.2018 г.

Към датата на предоставяне на настоящата информация е внесен 100% от записания капитал.

Дружеството се управлява от тричленен Съвет на директорите (СД) и се представлява от Изпълнителен Директор.

Към 31.12.2018 г. състава на Съвета на директорите се състои от:

1. Валентина Николаева Димитрова – Председател на СД
2. Асен Александров Величков – член на СД
3. Гергана Атанасова Маринова – член на СД

Изпълнителен директор на дружеството е Гергана Атанасова Маринова.

Седалището на дружеството и адресът на управление е в гр. Варна, ул. Шипка № 10, ет.5.

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.

Обслужващи дружества на „ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ, са „НОВИЕ МЕТАЛИ“ АД (за поддръжка и експлоатация на недвижими имоти и вещни права) и „МК-АКАУНТ“ ЕООД (за счетоводно обслужване).

### **3. Информация за данните от междинният отчет на дружеството за четвърто тримесечие**

През четвърто тримесечие на 2018 год. „ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ, отдава под наем имот в гр. Велико Търново, състоящ се от земя, представляваща урегулиран поземлен имот и сгради, чиято балансова стойност към момента на придобиването е в размер на 603 хил. лева.

Към 31.12.2018 г. в съответствие с изискванията на Закона за дружествата специална инвестиционна цел, Дружеството извърши преоценка на недвижимия имот, като балансовата му стойност е оценена на 780 хил. лв. и се базира на доклад от оценка на лицензиран оценител. Стойността е представена в баланса на дружеството в статия „Инвестиционни имоти“. Дружеството реализира печалба през четвърто тримесечие в размер на 11 хил. лв., формираща се от начислените приходи от наеми за периода в размер на 30 хил. лв.. В баланса е представена стойност на отчетена непокрита загуба в размер на 20 хил. лв., представляваща резултата на дружеството от 2017 г. и текуща загуба за 2018 в размер на 54 хил. лв.

Към 31.12.2018 г. дружеството има текущи задължения в размер на 31 хил. лв., като те имат следната структура:

- Задължения към доставчици – 18 хил. лв.
- Задължения към персонала и осигурителни предприятия - 3 хил. лв.
- Задължения за получени гаранции по договори за наем - 10 хил. лв.

Дружеството отчита в баланса си вземания, представляващи данък за възстановяване с произход осъществената сделка по придобиване на недвижим имот в размер на 25 хил. лв.. Към 31 декември, то разполага с парични средства в размер на 46 хил. лв.

### **4. Цели и политики на ръководството по отношение на риска**

Дружеството е изложено на различни видове рискове, свързани с пазара на недвижимите имоти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск и ликвиден риск.

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

Дружеството е изложено на риск от рязка промяна в нивата на наемите на индустриални и логистични площи, което е пряко свързано с оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

Анализ на пазарния риск

Валутен риск

Сделките на Дружеството се в 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

За Дружеството възниква лихвен риск, свързан със сроковете и условията по банкови заеми. Дружеството работи с банки, които са лидери на пазара на банкови услуги в България и са с висок кредитен рейтинг – а именно „Банка ДСК“ ЕАД, която е и банка-депозитар на дружеството. Лихвен риск за дружеството към момента не съществува, тъй като дружеството не е кредитополучател и не е страна по договор за банков заем.

#### 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, евентуално 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 и наблюдение на ликвидността, класифициране на активите по срокове на реализация.

#### 4. Бъдещо развитие

През четвърто тримесечие Дружеството, отдава имота си на двама клиента, като от 01.01.2019 г. има споразумение за отдаване под наем с още един наемател. Очакваните приходи от наем през 2019 г. възлизат на 11-12 хил. лв. месечно. През 2019 г. в имота са планирани още ремонтни дейности.

Изпълнителен Директор:

  
/Гергана Маринова/



Гр. Варна  
20.01.2019 г.

Съставител на финансов отчет:

  
/МК-АКАУНТ ЕООД/  
/Кремена Иванова/