

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**на ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ - гр. ВАРНА**  
**за 2017 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 2017 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 е преминало процедура по регистрация пред регулаторен орган в лицето на Комисията за финансов надзор, като процедурата е завършена на дата 24.11.2017 г.

Капиталът на дружеството е в размер на 500 000 /петстотин хиляди/ лева, който е разпределен в 500 000 /петстотин хиляди/ бр. акции на приносител с номинална стойност 1 /един/ лев всяка.

Разпределението на акционерния капитал е както следва:

1. ТИ АЙ СЕКЮРИТИ ВАРНА ЕООД – 24%
2. ДОГОВОРЕН ФОНД ЮГ МАРКЕТ МАСИМУМ – 24%
3. ИНТЕРРЕКЛАМА ЕООД – 22%
4. ШИПКА КОНСУЛТ ГРУП ЕООД – 20%
5. ДОГОВОРЕН ФОНД ЮГ МАРКЕТ ОПТИМУМ – 6%
6. Гергана Атанасова Маринова – 4%

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

- Гергана Атанасова Маринова – Изпълнителен директор;
- Асен Александров Величков – Член на съвета на директорите;
- Валентина Николаева Димитрова – Член на Съвета на директорите;

**2. Развитие на дейността през периода 21 март 2017 г. до 31 декември 2017 г.**

През посочения период дружеството е натрупало загуба в размер 20 хил. лв., произтичаща от отчетени и заплатени административни такси по регистрация и обслужване на дружеството.

**3. Резултати**

Към 31.12.2017 г. дружеството реализира загуба в размер на 20 хил. лева. Тя е формирана от начисляването и заплащането на такси за регистрация на дружеството в „Централен депозитар“ АД, за поддържане на емисия на ценни книжа, както и ежемесечни такси за обслужване към избраната банка депозитар.

В тази загуба са включени и възнаграждения на членовете на съвета на директорите за един месец и за счетоводно обслужване на дружеството.

#### Анализ на приходите

##### 1. Приходи

През периода 21 март 2017 г. до 31 декември 2017 г., дружеството не е реализирало приходи.

#### Анализ на разходите

1. Разходите на дружеството за периода 21 март 2017 г. до 31 декември 2017 г. са в размер на 20 хил. лв. Състоят се от текущи разходи в размер на:

- Разходи за такси към Комисията за финансов надзор – 7 хил. лв.
- Разходи за банкови такси към обслужваща банка – 2 хил. лв.
- Разходи за такси към Централен депозитар – 3 хил. лв.
- Разходи начислени към обслужващо дружество – 3 хил. лв.
- Разходи за възнаграждения и осигуровки на СД – 5 хил. лв.

#### Анализ на активите в отчета за финансовото състояние

Текущите активи на дружеството включват:

- паричните средства в края на периода - 488 хил. лв.

#### Анализ на пасивите и собствения капитал в отчета за финансовото състояние

Акционерният капитал е в размер на 500 хил. лева. Той е представен по неговата номинална стойност, съгласно регистрацията му в търговския регистър на Република България.

Резултата за представения отчетен период е загуба в размер на 20 хил. лв.

Текущите пасиви са свързани с търговски задължения в размер на 2 хил. лв., задължения към обслужващо дружество в размер на 1 хил. лв. задължения към персонала в размер на 4 хил. лв. и други задължения в размер на 1 хил. лв.

Основните показатели, характеризиращи състоянието на дружеството са посочени по-долу. Прямо тях не може да бъде изложена съпоставима информация, тъй като дружеството е регистрирано през 2017 година.

Показатели	31.12.2017
Коеф. на обща ликвидност	61
Коеф. на бърза ликвидност	61
Коеф. на абсолютна ликвидност	61
Коеф. на финансова автономност	60
Коеф. на задлъжнялост	0,02

От данните може да се направи извода, че към 31 декември 2017 г. дружеството разполага с парични средства да покрие всички свои задължения, както и че има ниска степен на задлъжнялост.

Показатели	31.12.2017
Коеф. на рентабилност на приходите	-
Коеф. на рентабилност на СК	(0,04)
Коеф. на рентабилност на пасивите	(0,04)
Коеф. на ефективност на разходите	-
Коеф. на ефективност на приходите	-

Изложените коефициенти са изчислени въз основа на данните от финансовия отчет на дружеството, което през посочения период стартира своята дейност.

**4. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните или контролните органи на Дружеството. Информацията 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 2017 г.
Гергана Атанасова Маринова – Изпълнителен директор;	1 500 лв.
Асен Александров Величков – Член на съвета на директорите;	1 500 лв.
Валентина Николаева Димитрова – Член на Съвета на директорите и негов Председател;	1 500 лв.

*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.*

**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 31.12.2017 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 и негов Председател;	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**

За Дружеството възниква лихвен риск, свързан със сроковете и условията на неговите банкови заеми. Дружеството работи с банки, които са лидери на пазара на банкови услуги в България и са с висок кредитен рейтинг.

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

### **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)

В периода 03 януари – 09 февруари 2018 година, успешно е реализирано публично предлагане на 150,000 броя обикновени акции от първоначалното увеличение на капитала на Фонда, 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.

В резултат на това, ръководството на дружеството е предприело действия, като към датата на издаване на настоящия отчет, увеличението на капитала е вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията.

Актуалната структура на капитала след увеличението е следната:

		Брой акции	% капитал
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%
	<i>Акционери с участие под 5 %</i>		
6	Симеон Славчев Славков	20 000	3,08%
7	Диана Иванова Ангелова	20 000	3,08%
8	Евгени Цанев Йовчев	20 000	3,08%
9	Договорен фонд Юг Маркет Оптимум	30 000	4,62%
10	Гергана Атанасова Маринова	20 000	3,08%
	<b>Общо</b>	<b>650 000</b>	<b>100,00%</b>

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

През отчетната 2017 г. в „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ не са сключвани съществени сделки.

#### 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 2017 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 2017 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 2017 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 2017 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 2017 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 2017, съответно към 31 декември 2017, дружеството не е страна по договори за заем, в качеството му на заемополучател.

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

Дружеството не е отпускарло 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 2017 година, „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ не е извършило емисия на ценни книжа, в качеството си на АДСИЦ.

**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 2018 г. е да стартира процедури по придобиване на недвижими имоти.

**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 акционети или облигационери (съгл. т. 19 от Приложение № 10)**

Освен извършеното задължително първоначално увеличение на капитала на Дружеството, описано в т. 7 от настоящия доклад, към настоящия момент не са постигнати или планирани договорености или други правни действия, в резултат на които биха могли да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от акционерите.

**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 2017 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 Колева  
Адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. Шипка № 10, ет. 5;  
Телефон: 0886 50 77 90  
E-mail: [gmr.reit@gmr-reit.com](mailto:gmr.reit@gmr-reit.com)

20.03.2018 г.

Изпълнителен директор:

гр. Варна



(Г. Маринова)