

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ - гр. ВАРНА
за 2019 г.**

Настоящият годишен доклад за дейността 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 01 януари 2019 г. до 31 декември 2019 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: набирание 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 650 000 /шестстотин и петдесет хиляди/ лева, който е разпределен в 650 000 / шестстотин и петдесет хиляди / бр. поименни, безналични акции с номинална стойност 1 /един/ лев всяка една от тях.

Разпределението на акционерния капитал към 31 декември 2019 година е както следва:

- Юридически лица – притежават 570 000 бр. акции от капитала, представляващи 87,69 % от общия брой акции
- Физически лица – притежават 80 000 бр. акции от капитала, представляващи 12,31 % от общия брой акции.

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 01 януари 2019 г. до 31 декември 2019 г.

През посочения период дружеството реализира печалба в размер 54 хил. лв., в това число от наеми по действащи договори за наем в размер на 47 хил. лв., както и ефект от оценка на инвестиционните си имоти, в размер на 7 хил. лв., от която Дружеството все още не е формирало фонд „Резервен”.

На 26 юни 2019 г. е проведено редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството. Събранието е редовно проведено, при наличие на необходимия кворум, като всички точки от обявения дневен ред са приети с единодушие от присъствалите акционери и/или техните представители.

3. Резултати

Към 31.12.2019 г. дружеството реализира печалба в размер на 54 хил. лева. Тя е формирана в резултат на осъществяване на основната дейност на дружеството в качеството му на АДСИЦ – отдаване под наем на придобити недвижими имоти, както и от извършени оценки на инвестиционните имоти на дружеството.

Анализ на приходите

През периода 01 януари 2019 г. до 31 декември 2019 г., дружеството е реализирало приходи от отдаване на открити и закрити площи под наем в размер на 125 хил. лв.

Анализ на разходите

Разходите на дружеството за периода 01 януари 2019 г. до 31 декември 2019 г. общо са в размер на 78 хил. лв. Състоят се от разходи в размер на:

- Разходи за осигуровки на СД – 15 хил. лв.
- Разходи за възнаграждения и осигуровки на персонал – 16 хил. лв.
- Разходи за такси към БФБ, КФН и Централен депозитар – 7 хил. лв.
- Разходи начислени към обслужващи дружества – 6 хил. лв.
- Разходи за банкови такси към обслужваща банка – 1 хил. лв.
- Разходи за наем – 6 хил. лв.
- Разходи за одит и консултантски услуги – 8 хил. лв.
- Разходи за местни данъци – 4 хил. лв.
- Разходи за ремонт и поддръжка – 15 хил. лв.

Анализ на активите в отчета за финансовото състояние

Нетекущите активи на дружеството, включват:

- инвестиционните имоти, които към 31.12.2019 г. са на стойност 847 хил. лв. Включват имоти на стойност 787 хил. лв. и имоти в процес на придобиване /незавършили ремонтни работи/ на стойност 60 хил. лв.

Текущите активи на дружеството включват:

- парични средства – 56 хил. лв.
- вземания – 1 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.

Дружеството отчита и резерви в размер на 75 хил. лв.

Резултати от предходни отчетени периоди в размер на 108 хил. лв.

Резултата за представения отчетен период е печалба в размер на 54 хил. лв.

Текущите пасиви са свързани с търговски и други задължения, в размер общо на 17 хил. лв.

Основните показатели, характеризиращи състоянието на дружеството са посочени по-долу. Прямо тях е изложена съпоставима информация, за 2018 година.

Показатели	31.12.2019	31.12.2018
Коеф. на обща ликвидност	3,35	2,28
Коеф. на бърза ликвидност	3,35	2,28
Коеф. на абсолютна ликвидност	3,29	1,44
Коеф. на финансова автономност	52,17	26,03
Коеф. на задлъжнялост	0,02	0,04

От данните може да се направи извода, че към 31 декември 2019 г. дружеството разполага с парични средства да покрие всички свои задължения, както и че има ниска степен на задлъжнялост.

Показатели	31.12.2019	31.12.2018
Коеф. на рентабилност на приходите	0,41	0,62
Коеф. на рентабилност на СК	0,06	0,15
Коеф. на рентабилност на пасивите	3,18	4,00
Коеф. на ефективност на разходите	1,69	2,62
Коеф. на ефективност на приходите	0,59	0,38

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. Информация относно притежавани от членовете на управителните и контролните органи, прокуристи и висшия ръководен състав, акции.

Член на СД	Начислени възнаграждения за 2019 г.
Гергана Атанасова Маринова – Изпълнителен директор;	няма
Асен Александров Величков – Член на съвета на директорите;	няма
Валентина Николаева Димитрова – Член на Съвета на директорите;	няма

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“ АД СИЦ – няма получени непарични възнаграждения.

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

Информация за дължимите от „Гленмоор Кепитал“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ - Гергана Атанасова Маринова – Изпълнителен директор, притежава 20 000 бр. акции на дружеството, представляващи 3.08% от капитала, към 31.12.2019 и 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 31.12.2019 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, ликвиден риск, както и системен 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 са 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 е незначителна. 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.

Анализ на системния риск

Като основен системен риск спрямо дейността на дружеството би могло да се определи въздействието на епидемията от коронавирус (Covid-19) върху световната икономика и в частност върху България. Във връзка с обявеното на 13 март 2020 година извънредно положение в Р България и свързаните с него мерки за борба с пандемията от COVID 19, дружеството е предприело съответните мерки за анализ и ограничаване на влиянието на тази ситуация върху бизнеса, и осигуряване на непрекъснатост на работните, и производствените процеси с минимално забавяне.

Ръководството счита, че изпълнението на бизнес-процесите на дружеството към момента не е засегнато съществено от разпространението на вируса и предприетите рестрикции от правителства на редица държави. Същевременно, преценката на ръководството е, че кризата с Covid-19 има различни възможности за проява на преки или косвени ефекти върху развитието на дружеството. Това основно зависи от продължителността на тази криза. Краткосрочна до средносрочна продължителност на пандемията, не би могла да доведе до съществени промени в търговския оборот и ликвидността. По-дългосрочна продължителност би довела до промени в търсенето и предлагането на имоти, което от своя страна би се отразило в по-голяма степен на ликвидността и търговския оборот.

Независимо от предприетите мерки за устойчивост и непрекъснатост на бизнеса, липсата на яснота и предвидимост за продължителността на тази необичайна ситуация, както и за общият ефект на COVID-19 върху икономиката, ръководството на дружеството преценява, че е невъзможно на този етап да се направи точна преценка за влиянието на Covid-19 върху дейността на дружеството като цяло, за 2020 година, както и върху финансовото му състояние.

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

Извънредното положение в страната, което е обявено с Решение на Народното събрание от 13.03.2020 г., свързаните с него мерки и ограничения, които ще се прилагат през целия месец април 2020 г. и до 13 май 2020 г. (а вероятно и за неопределен период след това), представляват важно събитие, чиято продължителност обхваща и периода след датата на съставяне на годишния финансов отчет. Оценката на Дружеството относно извънредното положение е изложена по-горе в т. 6 от настоящия доклад, в частта „Анализ на системен риск”.

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

През отчетната 2019 г. „Гленмоор Кепитал” АДСИЦ не е сключвало сделки, които да се квалифицират като съществени.

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 2019 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 2019 г. „Гленмоор кепитал” АДСИЦ не е сключвало сделки извън обичайната си дейност.

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

През отчетната 2019 г. „Гленмоор Кепитал” АДСИЦ не е сключвало сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

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

През отчетната 2019 г. за „Гленмоор кепитал” АДСИЦ не са се случили събития и/ или показатели с необичаен характер.

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

През отчетната 2019 г. „Гленмоор Кепитал” АДСИЦ не е сключвало 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 капитал“ 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 2019, съответно към 31 декември 2019, 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 отпускало 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 2019 година, „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ не е емитирало емисии от 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 2020 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 в бъдещ период, по отношение на притежавани акции и/или 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 съдебни, административни или арбитражни дела, включително и след приключване на 2019 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

14.04.2020 г.

гр. Варна

Изпълнителен директор:



(Г. Маринова)

