

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА 150 000 БР. ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ, БЕЗНАЛИЧНИ АКЦИИ ОТ ПЪРВОНАЧАЛНОТО УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА НА ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ, ISIN: BG1100006177

Проспектът съдържа цялата информация за “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които се предлагат публично, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. В т. 4 от Регистрационния документ и в т. 2 от Документа за предлаганите ценни книжа са разгледани подробно рисковите фактори. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за ценните книжа, преди да вземат решение да инвестират.

Членовете на Съвета на директорите на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ – Гергана Атанасова Маринова, Асен Александров Величков и Валентина Николаева Димитрова, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Регистрационен документ, съответно за цялата информация в него. Съставителят на финансовите отчети на Емитента – Валентина Николаева Димитрова, отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираният одитор на Дружеството – "ПРИМОРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ" ООД, регистрирано специализирано одиторско предприятие, ЕИК 103599983, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, район Одесос, ул. Струга № 23, ет. 7, ап. 226, представлявано от управителя Илия Неделчев Илиев – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

НАСТОЯЩИЯТ ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ Е ПОТВЪРДЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР С РЕШЕНИЕ 1481 - ДСИЦ ОТ 24.11.2017 Г., КОЕТО НЕ ОЗНАЧАВА, ЧЕ КОМИСИЯТА ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДОСТАВЕНАТА В ДОКУМЕНТА ИНФОРМАЦИЯ.

14 Ноември 2017 година

Проспектът за публично предлагане на акции на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АД СИЦ се състои от Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме.

Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите акции, могат да получат бесплатно копие на Регистрационния документ, както и допълнителна информация, лично или на посочен от тях електронен адрес в офисите на:

Емитента:

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АД СИЦ

Адрес: гр. Варна, р-н Одесос, пощенски код: 9000, ул. „Шипка” № 10, ет.5;

Тел.: + 359 882 533 006

Е-поща: gmr.reit@gmr-reit.com

Лице за контакт: Асен Величков

Всеки работен ден от 9,00 до 17,00 часа.

Инвестиционен посредник:

ИП “ЪП ТРЕНД” ООД

Адрес: гр. София, р-н Лозенец, бул. Никола Й. Вапцаров № 6

Тел.: +359 (02) 815 56 65

Факс: +359 (02) 815 56 66

Е-поща: peshev@uptrend.bg

Лице за контакт: Петър Пешев

Всеки работен ден от 9,00 до 17,00 часа

Проспектът може да бъде получен и от „Българска Фондова Борса – София” АД от датата на приемане на ценните книжа на Дружеството със специална инвестиционна цел за борсова търговия.

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА	8
1.1.	Лица, отговарящи за информацията, дадена в Регистрационния документ	8
1.2.	Декларация от лицата, които отговарят за Регистрационния документ	8
2.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	8
2.1.	Информация за имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация	8
2.2.	Ако одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация	9
3.	ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	9
3.1.	Избрана историческа финансова информация	9
4.	РИСКОВИ ФАКТОРИ	9
5.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	17
5.1.	История и развитие на емитента.....	17
5.2.	Инвестиции	18
5.2.1.	Описание на главните инвестиции на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на документа за регистрация.....	18
5.2.2	Описание на главните инвестиции на емитента, които са в процес на изпълнение включително географското разпределение на тези инвестиции (в неговата страна и в чужбина) и метода на финансиране (вътрешно и външно).....	18
5.2.3.	Информация относно главните бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти.	18
6.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	18
6.1.	Основни дейности.....	21
6.1.1.	Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация.....	21
6.1.2.	Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги, които са били въведени и дотолкова, доколкото разработването на нови продукти или услуги е било публично оповестено, информация за състоянието на разработването.....	21
6.2.	Главни пазари.....	21
6.3.	Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на Дружеството	22
6.4.	Обобщена информация, отнасяща се до степента, в която емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.	22
6.5.	Основания за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция... ..	22
7.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	23
7.1.	Описание на групата и положението на емитента в рамките на групата	23
7.2.	Списък на значителните дъщерни предприятия на емитента	23
8.	НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	23
8.1.	Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях.....	23
8.2.	Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от емитента.	23
9.	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	23
9.1.	Финансово състояние	23
9.2.	Резултати от дейността	24

9.2.1.	ЗНАЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕОБИЧАЙНИ ИЛИ РЕДКИ СЪБИТИЯ ИЛИ НОВИ РАЗВИТИЯ, КОИТО ЗАСЯГАТ СЪЩЕСТВЕНО ПРИХОДИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО СТЕПЕНТА, В КОЯТО СЕ ЗАСЯГАТ ПРИХОДИТЕ	24
9.2.2.	ДИНАМИКА НА ПРИХОДИТЕ.....	24
9.2.3.	ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ПРАВИТЕЛСТВЕНАТА, ИКОНОМИЧЕСКАТА, ФИСКАЛНАТА, ПАРИЧНА ПОЛИТИКА ИЛИ ПОЛИТИЧЕСКИ КУРС ИЛИ ФАКТОРИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ДА ЗАСЕГНАТ ЗНАЧИТЕЛНО, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.....	24
10.	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	24
10.1.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА (КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ).....	24
10.2.	ИЗТОЧНИЦИ И РАЗМЕР НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА	25
10.3.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ЕМИТЕНТА	29
10.4.	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ЗНАЧИТЕЛНО ДА ЗАСЕГНАТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА	29
10.5.	ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ОЧАКВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКИ 5.2.3. И 8.1.....	29
11.	НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ	30
12.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	30
12.1.	НАЙ-ЗНАЧИТЕЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ ТЕНДЕНЦИИ В ПРОИЗВОДСТВОТО, ПРОДАЖБИТЕ И МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ И РАЗХОДИ И ПРОДАЖНИ ЦЕНИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ.	30
12.2.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ПОНЕ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.	30
13.	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	32
14.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО	32
14.1.	ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ЕМИТЕНТА.	32
14.2.	КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО	37
15.	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ	38
15.1.	РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕ НА СД	38
15.2.	ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ОТ ЕМИТЕНТА ЗА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТИЯ.....	38
16.	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	38
16.1.	ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕТО НА ТЕКУЩИЯ СРОК ЗА ЗАЕМАНЕТО НА ДЛЪЖНОСТТА И ПЕРИОДЪТ, ПРЕЗ КОЙТО ЛИЦЕТО Е ЗАЕМАЛО ТАЗИ ДЛЪЖНОСТ	38
16.2.	ДОГОВОРИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИ ОРГАНИ С ЕМИТЕНТА, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕТО НА ЗАЕТОСТТА	39
16.3.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА	39
16.4.	КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	39
17.	ЗАЕТИ ЛИЦА	39
17.1.	БРОЙ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА	39
17.2.	АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ.....	39
17.3.	ДОГОВОРНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА	40
18.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	40
18.1.	АКЦИОНЕРИ, РАЗЛИЧНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИ ОРГАНИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС.....	40

18.2.	РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС НА ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ЕМИТЕНТА.....	41
18.3.	ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАТ ИЛИ УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА.....	41
18.4	ДОГОВОРНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА	41
19.	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	41
20.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	42
20.1.	ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	42
20.2.	ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	42
20.3.	ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	42
20.4.	ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	42
20.4.1.	ИЗЯВЛЕНИЕ, ГЛАСЯЩО, ЧЕ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ Е ОДИТИРАНА. АКО ОДИТОРСКИТЕ ДОКЛАДИ ЗА ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ СА БИЛИ ОТКАЗАНИ ОТ ОПРЕДЕЛЕНИТЕ ПО ЗАКОН ОДИТОРИ ИЛИ АКО СЪДЪРЖАТ КВАЛИФИКАЦИИ ИЛИ ОТКАЗИ, ПОДОБНИ ОТКАЗИ ИЛИ КВАЛИФИКАЦИИ ТРЯБВА ДА БЪДАТ ВЪЗПРОИЗВЕДЕНИ НАПЪЛНО И ДА БЪДАТ ПОСОЧЕНИ ПРИЧИНИТЕ.	42
20.4.2	ИНДИКАЦИЯ ЗА ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, КОЯТО Е БИЛА ОДИТИРАНА ОТ ОДИТОРИТЕ.	42
20.4.3.	ФИНАНСОВИ ДАННИ В ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ, КОИТО НЕ СА ВЗЕТИ ОТ ОДИТИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТ.	42
20.5.	ОТ КОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	43
20.6.	МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	43
20.7	ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ	43
20.8.	ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	43
20.9.	ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА	43
21.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	43
21.1.	АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	43
21.1.1.	РАЗМЕРЪТ НА ЕМИТИРАНИЯ КАПИТАЛ И ЗА ВСЕКИ КЛАС АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ:.....	43
21.1.2.	АКО ИМА АКЦИИ, КОИТО НЕ ПРЕДСТАВЛЯВАТ КАПИТАЛ, ДА СЕ ПОСОЧИ БРОЯТ И ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ТАКИВА АКЦИИ	44
21.1.3.	БРОЯТ, СЧЕТОВОДНАТА СТОЙНОСТ И НОМИНАЛНАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ДЪРЖАНИ ОТ ИЛИ ОТ ИМЕТО НА САМИЯ ЕМИТЕНТ ИЛИ ОТ ДЪЩЕРНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА;	44
21.1.4.	СУМАТА НА ВСЯКАКВИ КОНВЕРТИРУЕМИ ЦЕННИ КНИЖА, ОБМЕНЯЕМИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ЦЕННИ КНИЖА С ВАРАНТИ, С УКАЗВАНЕ НА УПРАВЛЯВАЩИТЕ УСЛОВИЯ И ПРОЦЕДУРИ ЗА КОНВЕРТИРАНЕ, ОБМЯНА ИЛИ ПОДПИСКА	44
21.1.5.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА И УСЛОВИЯТА НА ВСЯКАКВИ ПРАВА ЗА ПРИДОБИВАНЕ И ИЛИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА УСТАВЕН, НО НЕЕМИТИРАН КАПИТАЛ ИЛИ НАЧИНАНИЕ ЗА УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА	44
21.1.6.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ КАПИТАЛ НА КОЙТО И ДА Е ЧЛЕН НА ГРУПАТА, КОЙТО Е ПОД ОПЦИЯ ИЛИ Е ДОГОВОРЕНО УСЛОВНО ИЛИ БЕЗУСЛОВНО ДА БЪДЕ ПОСТАВЕН ПОД ОПЦИЯ И ПОДРОБНОСТИТЕ ЗА ТАКИВА ОПЦИИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЦАТА, ЗА КОИТО СЕ ОТНАСЯТ ПОДОБНИ ОПЦИИ;	44
21.1.7.	ИСТОРИЯ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ, С АКЦЕНТ ВЪРХУ ИНФОРМАЦИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ПРОМЕНИ, ЗА ПЕРИОДА ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	44
21.2.	УСТАВ НА ЕМИТЕНТА.....	44
21.2.1.	ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА	44
21.2.2.	РАЗПОРЕДБИ НА УСТАВА ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	45
21.2.3.	ПРАВА, ПРЕФЕРЕНЦИИ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ВСЕКИ КЛАС СЪЩЕСТВУВАЩИ АКЦИИ	47
21.2.4.	ДЕЙСТВИЕ НЕОБХОДИМО ЗА ПРОМЯНА НА ПРАВАТА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ	48
21.2.5.	УСЛОВИЯ, УПРАВЛЯВАЩИ НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ СВИКВАТ ГОДИШНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ И ИЗВЪНРЕДНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ.....	48
21.2.6.	РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА, КОИТО БИХА ДОВЕЛИ ДО ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРЯТВАНЕ НА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА.....	48
21.2.7.	ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ПРАГОВЕ НА АКЦИОНЕРНА СОБСТВЕНОСТ	48

21.2.8.	РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА, ОТНОСНО ПРОМЕНИ В КАПИТАЛА, КОИТО СА ПО-СТРОГИ ОТ ПРЕДВИДЕНИТЕ В ЗАКОНА	48
22.	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	48
23.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	49
23.1	ЗАПИС ИЛИ ДОКЛАД НА ЕКСПЕРТ	49
23.2.	ПОТВЪРЖДАВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА, ПОЛУЧЕНА ОТ ТРЕТИ СТРАНИ	49
24.	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	49
25.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	50
26.	ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО....	50
27.	ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ.....	51
28.	ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ.....	52
29.	ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	53
30.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	53
30.1.	ВИД НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ВСЕКИ ВИД ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.	53
30.2.	МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ИМОТИТЕ СПОРЕД МЕСТОНАХОЖДЕНИЕТО ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.	53
30.4.	ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.	53
30.5.	ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛНИЯ ИМ ДЯЛ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.	53
30.6.	ПОСОЧВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДРУЖЕСТВА, ПРИ КОИТО СА ЗАСТРАХОВАНИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, КАКТО И СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ.....	53
30.7.	ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	53
31.	ДАНИИ ЗА БАНКАТА - ДЕПОЗИТАР	54
31.1.	НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС (E-MAIL) И ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ (WEBSITE)	54
31.2.	ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ, НОМЕР И ДАТА НА ЛИЦЕНЗА ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА БАНКОВА ДЕЙНОСТ	54
31.3.	СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.....	54
32.	ДАНИИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА	55
32.1.	НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД	55
32.2.	КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА „НОВИЕ МЕТАЛИ" АД;	55
32.3.	СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА МЕЖДУ „НОВИЕ МЕТАЛИ" АД И ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.	56
32.4.	КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА „МК-АКАУНТ“ ЕООД;	58
32.5.	СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА МЕЖДУ „МК-АКАУНТ“ ЕООД И ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.	58
33.	ДАНИИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	60
34.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	60
34.1.	МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	60

34.2. СУМИТЕ ИЛИ МЕТОДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА.	60
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

1.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА, ДАДЕНА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Членовете на Съвета на директорите на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ – Гергана Атанасова Маринова, Асен Александров Величков и Валентина Николаева Димитрова, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Регистрационен документ, съответно за цялата информация в него. Съставителят на финансовите отчети на Емитента – Валентина Николаева Димитрова, отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираният одитор на Дружеството – "ПРИМОРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ" ООД, регистрирано специализирано одиторско предприятие, ЕИК 103599983, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, район Одесос, ул. Струга № 23, ет. 7, ап. 226, представлявано от управителя Илия Неделчев Илиев – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Отговорни за изготвянето и информацията в Регистрационния документ са:

- Владимир Малчев Малчев – управител на ИП „ЪП ТРЕНД“ ООД
- Гергана Атанасова Маринова – Изпълнителен директор на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ
- Валентина Николаева Димитрова – съставител на финансовите отчети на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ

1.2. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ОТГОВАРЯТ ЗА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Регистрационния документ, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия документ, декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв и информацията, съдържаща се в проспекта, дотолкова, доколкото им е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

За одитори на междинния финансов отчет на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ за периода 21.03.2017-30.06.2017 г., както и на годишния финансов отчет за 2017 г., Общото събрание на Дружеството е избрало "ПРИМОРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ" ООД, регистрирано специализирано одиторско предприятие, ЕИК 103599983, със седалище и адрес на управление: р. Варна, район Одесос, ул. Струга № 23, ет. 7, ап. 226, представлявано от управителя Илия Неделчев Илиев. Ключовият одитор на специализираното одиторско предприятие отговорен и извършил одита на междинния финансов отчет на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ за АДСИЦ за периода 21.03.2017-30.06.2017 г. е Мариан Василев Николов - дипломиран експерт-счетоводител, диплом № 0601.

Специализираното одиторско предприятие "ПРИМОРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ" ООД, рег. № 0086 в ИДЕС, Мариан Василев Николов, рег. № 0601 в ИДЕС, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в Република България.

2.2. АКО ОДИТОРИТЕ СА ПОДАЛИ ОСТАВКА, БИЛИ СА ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ НАЗНАЧЕНИ ОТНОВО ПРЕЗ ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Няма одитори, които са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация.

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

3.1. ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ се основават на неговия одитиран междинен финансов отчет към 30.06.2017 г. изготвени съгласно МСС, които са приложени към Регистрационния документ и са неразделна част от него.

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ е учредено през първото тримесечие на 2017 г. и не притежава дялове в други дружества и съответно не изготвя отчети на консолидирана база.

Таблица № 1: Основни финансови показатели на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ към 30.06.2017 г.

Основни финансови показатели	30.06.2017
	<i>хил.лв.</i>
Основен капитал	500
Собствен капитал	498
Брой акции	500 000
Сума на активите	499
Нетекущи активи	0
Текущи активи	499
Нетни активи	498
Нетекущи задължения	0
Текущи задължения	1
Приходи	0
Разходи	2
Печалба/загуба за периода	(2)

Източник: Одитиран междинен финансов отчет на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ за периода 21.03.2017- 30.06.2017 г.

4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестицията в акции е свързана с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва да прочетат внимателно представената в Проспекта информация за рисковите фактори, характерни за акциите на Дружеството, както и целия документ, преди да вземат инвестиционно решение, за да може последното да е максимално информирано. Рисковите фактори могат да доведат до намаляване на пазарната цена на акциите на Дружеството и инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции. Съществуват и други рискове и несигурни събития, които към момента не са известни или се считат за несъществени, които също могат да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, резултатите от операциите или финансовото му състояние.

Рискът при инвестирането в акции се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на възвращаемостта от направената инвестиция. Този риск е подробно разгледан в т. 2 от Документа за ценни книжа.

Рисковите фактори са изброени в последователност, съответстваща на значимостта им за дейността на Дружеството. Рисковете, на които е изложено Дружеството, могат да се разделят на несистематични – характерни за Дружеството и сектора, в който то оперира, и систематични – произтичащи от макроикономическата и бизнес среда.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Оперативните и финансовите резултати на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АД СИЦ са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Приходите на Дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по договори за наем, се влияят от навременното и изрядно плащане на наемателите на притежаваните от Дружеството недвижими имоти.

През 2016 година Брутният вътрешен продукт на България нарасна с 3,4%, поддържайки годишен темп на нарастване от над 3% за втора поредна година. Основен принос за растежът на БВП имат износът и крайното потребление. Брутната добавена стойност през 2016 г. нараства с 2.9%. Положителната икономическа динамика се запазва и през първото тримесечие на 2017 г. Сезонно изгладените данни на НСИ показват, че БВП е нараснал с 3.5% в реално изражение през първото тримесечие на 2017 г. спрямо съответното тримесечие на 2016 година. Износът и индивидуалното потребление имат най-голям принос към растежа на БВП през първото тримесечие.

През 2016 г. българската икономика продължава да оперира при понижаващи се цени. Средногодишният темп на изменение на индекса на потребителските цени е с отрицателно значение от 0.8 пр. пункта. Изчислено чрез Хармонизираният индекс на потребителските цени също е налице дефлация, само че средногодишното изменение на цените е в размер на минус 1.3%. Негативната динамика е преустановена през първото тримесечие на 2017 г., като индексът на потребителските цени и хармонизираният индекс на потребителските цени се повишават с 1.7 и 0.8% на годишна база.

Доходите на заетите нарастват с изпърваващ БВП темп. През 2015 г. средната месечна заплата нараства с 6.8 % спрямо година по-рано, докато през 2016 г. номиналният ѝ ръст е в размер на 9.6%, достигайки 962 лева средномесечно. През първото тримесечие на 2017 г. възходящата динамика се запазва, като средномесечните възнаграждения достигнаха нов исторически максимум, като преминаха психологическата граница от 1000 лева.

През 2016 г. продължава низходящата динамика при лихвите по кредитите, депозитите, инструментите на междубанковия пазар и при доходността до падежа по държавните ценни книжа, емитирани от Министерство на финансите на Република България. Всички тези лихвени показатели се намират на исторически минимум в номинално изражение, което е предпоставка за бъдещо възходящо развитие на икономиката. В началото на 2017 г. Низходящата лихвена динамика се запазва, като лихвите по ипотечните жилищни кредити достигат до рекордно ниски нива в номинално изражение.

Банковите депозити достигат до рекордни стойности, благодарение най-вече на ръста на депозитите на домакинствата и НТООД. Към края на 2016 г. банковите депозити на небанковия финансов сектор, възлизат на 64.7 млрд. лева, спрямо 60.8 млрд. лева година по-рано. Депозитите на домакинствата през 2016 г.

нарастват до 45.4 млрд.лева, спрямо 42.6 млрд.лева година по-рано. През първото тримесечие на 2017 г. депозитите на домакинствата нарастват с 0.4% на тримесечна база и с 6.4% на годишна, до 45.55 млрд.лева.

Въпреки благоприятната лихвена среда и обилната ликвидност в банковата система кредитните променливи изостават в динамиката си. Кредитите на нефинансовите предприятия и домакинствата и НТООД към края на 2016 г. възлизат на 49.2 млрд.лева при 48.8 млрд. година по-рано. Минималният ръст се дължи основно на ръста на кредитите на домакинствата, които от 18.1 млрд. лева през 2015 г. нарастват на 18.5 млрд. година по-късно, дължащо се най-вече на жилищното ипотечно кредитиране. Домакинствата продължават да са основната причина за нарастването на вътрешния кредит в страната и през първото тримесечие на 2017 г., Жилищните ипотечни кредити на домакинствата са най-бързо растящата кредитна променлива. Фактори за тази динамика са най-вече понижаващите се лихви по кредитите, подобряващия се пазар на труда, нарастващите цени на имотите.

През 2016 г. и през първото тримесечие на 2017 г. цените на жилищните имоти и офисни площи, както и наемните равнище се повишиха изпреварващо спрямо темпът на растеж на БВП. Тази динамика обаче е валидна най-вече за най-големите областни градове, и най-отчетлива за столицата.

Пазарът на труда също се развива възходящо, като през 2016 г. коефициентът на безработица е най-нисък в периода след проявлението на Глобалната финансова криза от 2008 г. и проекцията ѝ върху българската икономическа действителност. Към края на 2016 г. коефициентът на безработица е 8%, спрямо 10% година по-рано. Засилването на търсенето на пазара на труда доведе до повишаване на средното месечно възнаграждение до 962 лева, или с 10% спрямо 2015 г., докато БВП на човек от населението нарасна с 5.3% през годината.

Преките чуждестранни инвестиции през 2016 г. възлизат на 702 млн.евро, спрямо 2.5 млрд. година по-рано, въпреки че структурата на инвестициите сега е много по-различна от ПЧИ в периода 2004-2008 г., когато финансовият сектор и имотите, бяха обект на засилен чуждестранен инвеститорски интерес. Аутсорсване на услуги, производствени предприятия, които не изискват големи първоначални инвестиции са обект на чуждестранен инвеститорски интерес днес.

Макроикономическата обстановка в България несъмнено има своето отражение върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти, са:

- ✓ Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- ✓ Намаление на равнището на наемите;
- ✓ Повишаване на застрахователните премии;
- ✓ Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- ✓ Повишена конкуренция;
- ✓ Рискове при отдаването под наем;
- ✓ Риск от непокрити от застраховките загуби;
- ✓ Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Същевременно сегашната ситуация води до промяна на нагласите към пазара на недвижими имоти в страната. След като имотната криза, която се разрази след 2009 г. до голяма степен премахна спекулативните участници на пазара, от началото на 2015 г. и по-силно през 2016 г. се забелязва оживление в този сектор, макар и започнатите проекти да са далеч от равнищата, характерни за периода преди началото на кризата. През настоящата и следващата година предстои да бъдат довършени и пуснати в експлоатация някои големи офис проекти в София. Също така на пазара на офис площи бяха сключени няколко големи сделки за покупко-продажба, което е индикация, че пазарът се възстановява със стабилни темпове. Наред с

това банките започнаха да гледат по-благосклонно към финансирането на строителни проекти, макар че техен приоритет остава кредитирането на стойностни проекти, основани на разумни пазарни очаквания.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Дружеството в момента не е инвестирало в имоти и не е изложено на този риск. Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи в бъдеще ще промени нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции.

Намаление на равнището на наемите

Дружеството все още не е започнало активна дейност, респ. не е изложено на този риск към момента на първоначалното увеличение на капитала. Намаление на средните нива на наемите в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на компанията в бъдеще. От една страна, намаляването на пазарните нива на наемите ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. В дългосрочен план Дружеството ще минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти и съответно в различни регионални области, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване. От друга страна, съществува непряк риск от намаляване на равнищата на наемите, в случаите когато Дружеството ще реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от купувачите на имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях доходи от наем спаднат, при равни други условия това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това от своя страна би могло да доведе до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до спад на техните цени. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне.

Повишение на застрахователните премии

Дружеството все още не е подложено на този риск, тъй като не е започнало активна дейност. Дружеството възнамерява да застрахова притежаваните от него имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти ще се отрази негативно на финансовия резултат. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на компанията. За намаляване на тези премии се търсят оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия.

Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

Дружеството все още не е подложено на този риск, тъй като не е започнало активна дейност. За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния риск, Дружеството провежда инвестиционна стратегия, която предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и приложение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок.

Повишена конкуренция

Вследствие възходящата динамика в сектора на недвижимите имоти през 2016 и през 2015 г., както и вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски

банки, физически лица и др. Това ще се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството, особено когато стартира активна дейност, и може да доведе до намаляване на привлекателността на инвестиции в ценни книжа на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ.

Рискове при отдаването под наем

Когато дружеството стартира активна дейност може да бъде подложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него недвижими имоти, забава при отдаването под наем или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвиджаните. Ограничаването на този риск ще зависи както от атрактивността на предлаганите от Дружеството недвижими имоти, неговите възможности за добър маркетинг и управление на тези имоти, така и от общата пазарна конюнктура в страната.

Риск от непокрита от застраховки загуби

В съответствие с изискванията на закона, Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби.

Рискове, свързани с използването на дългово финансиране

Дружеството възнамерява в бъдеще да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг. Това излага компанията на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни специфични рискове, най-важните от които са: кредитен риск, ликвиден риск, управленска политика, форсмажорни събития, зависимост от ключови служители, риск, свързан с кратката история на дружеството, рискове, свързани с дейността на обслужващите дружества, оперативен риск, риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди, финансиране на инвестициите.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от клиентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта ежедневно се прави преглед от финансово-счетоводния отдел по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията от клиентите. За да контролира риска, Дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникнали задължения.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

Управленска политика на компанията

Бъдещото развитие на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Дружеството се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на

своята стратегия и резултати, включително процедури и комуникация между управленските и оперативните звена, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика.

Форсмажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението, което да засегне реализацията на услугите на Дружеството.

Зависимост от ключови служители

За постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността и възможностите за привличане на капитал.

Риск, свързан с кратката история на Дружеството

Дружеството е новоучредено и предстои да започне осъществяване на дейност, включително придобиване на недвижими имоти. Възможно е придобиваните имоти да имат скрити недостатъци, да не бъдат управлявани достатъчно ефективно, или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Основна задача на Съвета на директорите е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че интересите им ще бъдат защитени в максимална степен. За постигане на инвестиционните цели и при вземането на инвестиционни решения, основна функция ще играе и обслужващото дружество, на което се възлага извършването на редица дейности, описани в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Рискове, свързани с дейността на обслужващи дружества

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството.

Оперативен риск

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества може да окаже съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент. Възможна причина за недостиг на парични средства за разпределяне на дивидент навреме могат да бъдат ползваните от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност.

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на компанията зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране. В резултат на глобалната финансова криза и продиктуваните от нея национални и наднационални регулаторни изисквания към дейността на финансовите институции, банките повишиха изискванията по отношение на кредитоспособността на кредитополучателите и качеството на обезпеченията, като тези завишени изисквания са в сила и до днес. В тази връзка Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми.

Риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната цена

Макар дружеството да не е изложено на този риск в момента, поради факта, че не е стартирало активна дейност, съществува риск от продажба на инвестиционни имоти на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ под пазарната им цена с цел покриване на неотложни задължения, което би накърнило интересите на акционерите в Дружеството. Този риск произтича от факта, че недвижимите имоти не са ликвидни и в случай, че трябва да даден имот да бъде продаден бързо, съществува несигурност по отношение на търсенето на конкретния вид имоти и цената, на която се реализира продажбата, да се отклонява от пазарната в неблагоприятна посока. "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ се стреми да поддържа достатъчно ликвидни активи, за да не се налага да бъдат продавани бързо недвижими имоти, които се очаква да бъдат закупени в бъдеще, когато дружеството стартира активна дейност. Дружеството не е изпадало в такава ситуация.

Риск от осъществяване на сделки между "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните

Съществува риск от осъществяване на сделки между "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента дружеството не е било изложено на този риск, тъй като не е осъществявало дейност и не е налице свързаност между него и други дружества.

Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане

Въпреки възходящата динамика на капиталовите ценни книжа, търгувани на БФБ, основно акции-членки на борсовият индекс SOFIX, предвид ниската ликвидност на българския капиталов пазар и слабата активност на инвеститорите в момента, съществува риск от неуспешно осъществяване на настоящото публично предлагане. Недостатъчното търсене на акции и липсата на интерес от страна на потенциалните инвеститори биха довели до неуспех на публичното предлагане, което би имало негативно отражение върху интересите на инвеститорите в Дружеството.

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от ръководния екип. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск и риск от неблагоприятни промени в законодателството.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателството, икономическата политика и данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика; в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Политическата обстановка в страната дълго време бе нестабилна и трудно предвидима след оставката на три правителства през 2013, 2014 и 2016 г. Проведените предсрочни парламентарни избор през четвъртото тримесечие на 2016 г, доведоха до съставянето на коалиционно правителство, което успя да успокои

политическия климат в страната. Въпреки това негативни последици могат да възникнат от забавяне на реформите в следствие на различия и противоречия между политическите сили по отношение на важни социални и икономически мерки, както и допълнително повишаване на общественото недоволство. В посока намаляване на риска влияят поетите ангажименти за нисък държавен дълг, умерен дефицит и строга фискална дисциплина.

Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската Комисия. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и предстоящото присъединяване към Икономическия и паричен съюз (ИПС) предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които се измерват с реализирания икономически растеж, увеличаване/намаляване на производителността и доходите на населението и др. Положителните/негативните тенденции в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Инфлационен риск

Това е рискът от намаление на покупателната сила и обезценка на местната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето и намаляване на реалната им доходност. Средногодишната инфлацията в страната през 2016 г. е -0,8% по данни на НСИ, докато през първите месеци на настоящата година равнището на цените започна да се повишава, с осреднен темп от 1.7% на годишна база. Въпреки положителните тенденции, касаещи инфлационния индекс, следва да се отчете, че отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксиран курс на лева към еврото поражда риск от внос на инфлация. Предвид ангажиментите на страната да стане член на ИПС и свързаните с това изисквания спрямо инфлацията, може да се очакват мерки от страна на БНБ и правителството за задържане на инфлацията в определените рамки (продиктувани от Маастрихтските критерии за членство в ИПС). Въпреки това всеки инвеститор в ценни книжа на българския пазар би трябвало добре да осмисли и отчете както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление.

Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно това е риск от преждевременен отказ от условията на паричен съвет при фиксиран курс на националната валута 1.95583 лв. за 1 евро. Предвид приетата политика от страна на правителството и централната банка, очакванията са за запазване на паричния съвет до приемането на страната в ИПС. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но не считаме, че подобен неблагоприятен ефект ще е определящ за дейността на Дружеството.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища, при които Емитентът финансира своята дейност, да се увеличат и като резултат на това нетните доходи на Компанията да намалее. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, Компанията може да предприеме мерки за намаляване на влиянието на евентуално повишаване на лихвените равнища. Макар дружеството да не е изложено към момента на този риск, "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АД СИЦ ще управлява лихвения риск посредством балансирано използване на различни източници на финансиране.

Данъчен риск

От определящо значение за финансовия резултат на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма гаранция, че законодателството, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика. Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията в акциите може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане.

Риск от неблагоприятни промени в законодателството

Рискът от неблагоприятни промени в законодателството е свързан с възможността от промени в законодателството, касаещо дейността на дружеството, в следствие на които биха могли да се променят неблагоприятно икономическата среда и икономическите показатели на икономическите субекти в България.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

5.1.1. ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Наименованието на Дружеството е “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ. Наименованието на дружеството не е изменено от учредяването му до момента.

5.1.2. МЯСТОТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 204509737, с вписване № 20170321161550 от 21 Март 2017 г.

5.1.3. ДАТАТА НА СЪЗДАВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТТА НА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА, С ИЗКЛЮЧЕНИЕ НА СЛУЧАЯ, КОГАТО Е ЗА НЕОПРЕДЕЛЕН ПЕРИОД

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 07.03.2017 г. и е регистрирано с вписване № 20170321161550 от 21 Март 2017 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията. Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

5.1.4 СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА, ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО СЪГЛАСНО КОЕТО ЕМИТЕНТЪТ УПРАЖНЯВА ДЕЙНОСТТА СИ, СТРАНА НА РЕГИСТРАЦИЯТА И АДРЕС И ТЕЛЕФОНЕН НОМЕР НА НЕГОВОТО СЕДАЛИЩЕ СПОРЕД УСТРОЙСТВЕНИЯ МУ АКТ

Дружеството е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Седалището и адресът на управление на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ са: гр. Варна, р-н Одесос, пощенски код: 9000, ул. „Шипка” № 10, ет.5, тел.: + 359 882 533 006, e-mail: gmr.reit@gmr-reit.com.

5.1.5. ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

- Не е извършвано преобразуване/консолидация на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ;
- Не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;

- Няма информация за заведени искиви молби за откриване на производство по несъстоятелност за Емитента;
- Не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента;
- Не са извършвани промени в капитала на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АД СИЦ;

5.2. ИНВЕСТИЦИИ

5.2.1. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ

От началото на учредяването на дружеството и вписването му в ТР при АП до датата на Регистрационния документ “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АД СИЦ няма извършени инвестиции за придобиване на инвестиционни имоти.

5.2.2 ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ ВКЛЮЧИТЕЛНО ГЕОГРАФСКОТО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ТЕЗИ ИНВЕСТИЦИИ (В НЕГОВАТА СТРАНА И В ЧУЖБИНА) И МЕТОДА НА ФИНАНСИРАНЕ (ВЪТРЕШНО И ВЪНШНО)

Към датата на съставяне на регистрационния документ “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АД СИЦ не е инвестирало в придобиване на недвижими имоти и дялови участия.

5.2.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГЛАВНИТЕ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ЗА КОИТО НЕГОВИТЕ ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ ВЕЧЕ СА ПОЕЛИ ТВЪРДИ АНГАЖИМЕНТИ.

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АД СИЦ няма поети ангажименти за извършване на големи бъдещи инвестиции.

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. БИЗНЕС ПЛАН НА ЕМИТЕНТА

6.1.1. СТРАТЕГИЧЕСКИ ЦЕЛИ

Целта на новоучреденото дружество е да използва механизма за секюритизиране на недвижими имоти, създаден в България чрез правния режим на акционерните дружества със специална инвестиционна цел, за да реализира за своите акционери най-високата възможна печалба от инвестиране на българския пазар на недвижими имоти. Статутът на публично дружество ще предостави достъп на „ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АД СИЦ до финансовия ресурс на капиталовия пазар, чрез който Дружеството планира да реализира сериозни инвестиционни проекти.

Средствата, набрани чрез публично предлагане ще бъдат използвани съгласно инвестиционната стратегия на Дружеството, която ще бъде фокусирана върху: 1) реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти и 2) осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради.

6.1.2. КЛЮЧОВИ ДОПУСКАНИЯ

Реализирането на плановете на „ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АД СИЦ зависи от няколко основни предпоставки:

- Осигуряване на нужното финансиране

За Дружеството е от ключова важност да постигне значим размер на операциите, което може да стане само при успех на публичното предлагане на акции на дружеството.

- Възможности и капацитет на обслужващото дружество да генерира достатъчно атрактивни инвестиционни идеи и да управлява активно тяхната реализация

Експертният опит на обслужващото дружество е основен фактор, както при иницирането на инвестиционни решения, така и при практическото им изпълнение. В тази връзка Дружеството е сключило договор именно с дружество, което разполага с опит в реализацията на проекти, сходни на целевите проекти на емитента. Обслужващото дружество разполага с необходимите професионалисти и материално-технически ресурс, за да изпълни задълженията си съгласно ЗДСИЦ.

- Придобиване/изграждане на качествени имоти/проекти на оптимална цена

Постигането на баланс между цена и качество на проектите на Дружеството е най-значимата предпоставка за реализиране на стабилни приходи и висока рентабилност. За осъществяването на тази цел ще се подхожда изключително изборително и ще се залага максимално на конкурентния принцип при избора на проекти и контрагенти.

6.1.3. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ ПРЕЗ СЛЕДВАЩИТЕ 2 ГОДИНИ

Придобиване на един или два недвижими имота, с акцент върху такива в индустриални градски зони, които са с трайно предназначение за „промишлени или промишлено-складови дейности“, и възможно най – бързото им отдаване под наем. Като алтернатива е закупуването на сгради и/ или по-големи обособени части от сгради (етажи, шоуруми, подземни паркинги и пр.) в градски центрове или бизнес зони, с цел отдаване под наем на офиси, магазини и сервизни помещения.

6.1.4. СТЕПЕН НА ЗАВИСИМОСТ ОТ ВСИЧКИ КЛЮЧОВИ ЛИЦА

Ключови за Дружеството лица са членовете на неговия Съвет на директорите, както и обслужващото дружество.

Членовете на Съвета на директорите — имат значителен дългогодишен опит в реализирането на инвестиционни проекти и управлението на недвижими имоти, който ще бъде важен за вземането на инвестиционни решения. Въпреки това, този опит не е толкова специфичен, че да не може да бъде компенсиран/заменен при необходимост. По тази причина, „ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ смята, че няма висш ръководен състав, от който да зависи работата му.

Обслужващото дружество осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти и съответно неговата роля е ключова за „ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ. На българския пазар на недвижими имоти, обаче, съществуват много други компании със аналогичен предмет на дейност и сходен капацитет и Дружеството би могло да осъществява своята дейност, използвайки техните услуги, като замени обслужващото си дружество съгласно устава и клаузите на сключения между двете страни договор. От тази гл.т., плановите на „ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ може да се реализират независимо от конкретното обслужващо дружество.

6.1.5. ЗАВИСИМОСТ ОТ ОГРАНИЧЕН БРОЙ КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ

Могат да се разгледат следните основни групи потенциални контрагенти на Дружеството в рамките на дейността му:

- 1) продавачи на недвижими имоти и доставчици на различни типове услуги – строителни, брокерски, фасилити мениджмънт и др. и
- 2) крайни клиенти – купувачи и наематели на имоти.

По отношение на доставчиците, може да се очаква Дружеството да е сериозно зависимо от някой от тях за изпълнението на конкретен проект (напр. за услуги по строителство на сграда или като насрещна страна при сделка за покупка на имот). В случай на негативно събитие (напр. неизпълнение), резултатите от дейността на дружеството могат да се окажат засегнати в различна степен, като основния механизъм за противодействие на подобен риск са ясно формулираните договорни взаимоотношения.

Поради очаквания голям брой крайни клиенти, не може да се очаква да възникне зависимост към някой/някои от тях.

При всички случаи, зависимостта на Дружеството от контрагенти не би била свързана с техния ограничен брой, доколкото няма причина Дружеството да се поставя в подобна зависимост при наличие на свободен пазар и интензивна конкуренция между участниците в него.

6.1.6. ТЕКУЩИ И ОЧАКВАНИ КОНКУРЕНТИ НА ПАЗАРА

С връщането към ръст на пазара на недвижими имоти в България, инвеститорите също започват да се завръщат и конкуренцията за ограничените обекти за инвестиране между тях се засилва. В допълнение, постоянно спадашите лихвени равнища през последните години насочват все повече и повече инвеститорски интерес към недвижимите имоти. „ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АД СИЦ ще залага на конкурентните предимства на своето обслужващо дружество в развитието своите проекти, включително високото качество на изпълнение на строително-монтажни работи с внимание към малките и скрити детайли, които разграничават посредственото от високото ниво.

6.1.7. Анализ на чувствителността във връзка с приетите допускания

С оглед липсата на конкретна прогнозна информация за приходи от продажби на Дружеството и/или печалби, в настоящия документ не може да бъде представен анализ на чувствителността в цифров вид. Идентифицирани са основните променливи, които при свое негативно движение е разумно вероятно да окажат съществено негативно влияние върху печалбите на Дружеството.

- Осигуряване на нужното финансиране

Най-същественият компонент в реализирането на бизнес плана на „ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АД СИЦ е набирането на необходимия минимален размер на собствения капитал, който е необходим, за да се постигне целевия мащаб на дейностите на Дружеството.

- Възможности и капацитет на обслужващото дружество да генерира достатъчно атрактивни инвестиционни идеи и да управлява активно тяхната реализация

Обслужващото дружество е основен изпълнител на инвестиционната политика на Дружеството, съответно настоящият бизнес план е силно чувствителен към качеството и успеха на действията на обслужващото дружество (най-вече при консултирането на инвестиционната стратегия и обслужването, поддръжката и управлението на недвижимите имоти). Ефектът от неизпълнението на задълженията на обслужващото дружество трудно би могъл да бъде измерен доколкото той може да бъде от разнородно естество и степен на въздействие. С подбора на обслужващо дружество, притежаващо необходимата репутация, професионална квалификация и опит, вероятността да се стигне до негативен развой е минимизирана.

- Придобиване/изграждане на качествени имоти/проекти на оптимална цена

Реализирането на плановете на „ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АД СИЦ зависи в голяма степен от наличието на качествени инвестиционни проекти, като основният определящ параметър е атрактивната стойност, на която може да бъде придобит/изграден един такъв проект. В зависимост от избора на инвестиционни проекти, тази стойност може се формира от цената на придобиване на функциониращ проект, цената на придобиване на парцел за бъдещо строителство, цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали и др. Конкретният ефект върху рентабилността на Дружеството от невъзможността да се реализират проекти с достатъчно привлекателни параметри не може да бъде точно измерен на този етап, но при всички положения „ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АД СИЦ ще се стреми да създаде стратегически балансиран и финансово планиран портфейл, който да позволи реализирането на доходност над средната за пазара.

6.1.8. ГЛАВНИ ПАЗАРИ

Основният пазар, на който дружеството ще извършва дейност, е пазарът на недвижими имоти.

Дружеството не е зависимо от патенти, други особени договори (индустриални, търговски, финансови), удостоверения или от нови производствени процеси.

Дружеството е зависимо от получаването на лиценз за осъществяване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел от Комисията за финансов надзор, което е задължително условие за стартиране и законосъобразно осъществяване на дейността му.

Дружеството е зависимо от обслужващото дружество във връзка с извършване на дейността по секюритизация, както и от всички изисквания на законодателството, регулиращо специфичната дейност.

6.2. Основни дейности

6.2.1. ОПИСАНИЕ И КЛЮЧОВИ ФАКТОРИ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЕСТЕСТВОТО НА ОПЕРАЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИТЕ ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ, ПОСОЧВАЩО ГЛАВНИТЕ КАТЕГОРИИ ПРОДАВАНИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ ИЗВЪРШВАНИ УСЛУГИ ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Предметът на дейност на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти (в това число урегулирани поземлени имоти, земеделски земи, гори, сгради и постройки с всякакво предназначение и всякакви други недвижими имоти), и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените.

Към датата на изготвяне на настоящия проспект Дружеството не е стартирало активна дейност и не притежава недвижими имоти, нито е започнало процес по придобиване на такива.

През периода, обхванат от историческата финансова информация (21.03.2017-30.06.2017 г.), “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е развивало дейност поради началният етап на развитие, в който се намира. Поради същата причина “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е генерирало приходи. Рисковете, свързани с инвестирането в недвижими имоти, са описани подробно в т. 4. от настоящия документ.

6.2.2. ИНДИКАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ЗНАЧИТЕЛНИ НОВИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ УСЛУГИ, КОИТО СА БИЛИ ВЪВЕДЕНИ И ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО РАЗРАБОТВАНЕТО НА НОВИ ПРОДУКТИ ИЛИ УСЛУГИ Е БИЛО ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНО, ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА РАЗРАБОТВАНЕТО

През периода, обхванат от историческата финансова информация, както и до датата на настоящия Регистрационен документ “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е въвеждало нови продукти и услуги. Към настоящия момент дружеството не разработва такива.

6.3. Главни пазари

Инвестиционната политика на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти, от които Дружеството реализира основната част от приходите си. Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. С оглед на това Дружеството функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България. Може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

Основният пазар, на който Дружеството функционира, е България с оглед на законовите ограничения. Подробна информация за приходите на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ е представена в т. 9.2.2. от документа.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА КЛИЕНТИТЕ. ОСНОВНИ ГРУПИ КЛИЕНТИ. ЗАВИСИМОСТ ОТ КЛИЕНТИТЕ

Към датата на изготвяне на настоящия проспект “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е стартирало активна дейност и не притежава недвижими имоти, нито е започнало процес по придобиване на такива. Поради същата причина дружеството не е генерирало приходи и не разполага с клиенти.

6.4. ВЛИЯНИЕ НА ИЗКЛЮЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА И ПАЗАРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Към момента на изготвяне на този документ не са налице необичайни събития или изключителни фактори, отразили се негативно върху дейността на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, като следва да се отчита влиянието, което макроикономическата среда оказва върху дейността на Дружеството, както и върху всички останали стопански субекти (за детайлна информация вж. т. 4 Рискове фактори и т. 12 Информация за тенденциите).

6.5. ОБОБЩЕНА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО СТЕПЕНТА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ ЗАВИСИ ОТ ПАТЕНТИ ИЛИ ЛИЦЕНЗИИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените.

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ няма зависимост от други патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси, освен вече споменатите. Дружеството не е стартирало активна търговска дейност и в т. 6.2. от настоящия Регистрационен документ са представени данни, че не разполага с клиенти, които са от съществено значение за дейността на Дружеството.

6.6. ОСНОВАНИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ.

Конкуренти на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ са другите български дружества със специална инвестиционна цел, занимаващи се със строителство, придобиване и отдаване под наем на недвижими имоти – „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, „Софарма имоти“ АДСИЦ, „Интеркапитал пропърти дивелпмънт” АДСИЦ и др.

По данни на Националния статистически институт през 2016 г. в национален мащаб са започнати жилищни сгради в размер на 1 640 883 кв.м., административни сгради със РЗП от 119 746 кв.м. и сгради с друго предназначение от 1 408 303 кв.м. Наблюдава се намаление на РЗП на започнатите жилищни сгради от 1.2% на годишна база. РЗП на започнатите административни сгради намалява с 26% спрямо 2015 г., докато Други сгради в строеж нарастват с 13.5%.

По оценки на агенция Forton пазарът на офис площи отбелязва значително възстановяване през последните две години. Засиленото търсене най-вече от страна на IT и аутсорсинг компании доведе до започване или рестартиране на редица инвестиционни проекти, както и на размразяване на стари. Най-активен в това отношение е пазарът в София, като делът на незаетите офис площи в София към края на първото тримесечие на 2017 г. е паднал до 9.1%, което е най-ниско ниво от 2008 г. насам. От MBL|CBRE изчисляват, че свободните площи възлизат на малко над 160 хил. кв.м офиси клас А и В.

Ръстът в цените на жилищните, административните и търговските имоти и повишаване на наемните нива свидетелства за изпреварващо спрямо предлагането търсене. Факторите за тази динамика са външни и вътрешни за икономическата система, напр. стимулиращата политика на ЕЦБ, която с лаг се проявява чрез понижение на лихвите по депозитите, кредитите, доходността на корпоративните и правителствените облигации; нарасналото външно търсене за стоки и услуги местно производство; подобряващия се пазар на труда; възходящата ценова динамика на капиталовия пазар в страната; инерционните възстановителни

процеси в сектора; възходящата динамика в производството, аутсорсинг и ИКТ секторите; не на последно място фактор за тази ценова динамика е ръстът в предприемаческата активност;

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

7.1. ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е част от икономическа група.

7.2. СПИСЪК НА ЗНАЧИТЕЛНИТЕ ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

8.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАЩИ ИЛИ ЗАПЛУВАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ МАТЕРИАЛНИ ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЗИНГОВАНИ ИМОТИ И ВСЯКАКВИ ГОЛЕМИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ.

Към датата на Регистрационния документ “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е започнало активната си дейност и не разполага със съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи.

Към датата на Регистрационния документ няма тежести върху активите на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ.

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ няма запланувани значителни материални дълготрайни активи.

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ няма лизинговани имоти.

8.2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ ОТ ЕМИТЕНТА.

Поради факта, че “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е започнало активната си дейност и не е инвестирало в дълготрайни активи, респ. към момента няма екологични проблеми, които да оказват влияние върху използването на активите.

9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Към датата на съставяне на Регистрационния документи “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е стартирало активна дейност. Активите на дружеството са под формата на ликвидни парични средства по сметка в търговска банка, в размер на основния капитал, докато липсата на краткосрочни и дългосрочни задължения предполагат стабилно финансово състояние на Дружеството. Дейността на дружеството ще е функция от макроикономически, законодателни и политически фактори, както и от наднационалните тенденции и проявлението им върху българската икономическа конюнктура. В т.4. Рискови фактори по-подробно са представени ефектите от проявлението на тези фактори.

9.2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

9.2.1. ЗНАЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕОБИЧАЙНИ ИЛИ РЕДКИ СЪБИТИЯ ИЛИ НОВИ РАЗВИТИЯ, КОИТО ЗАСЯГАТ СЪЩЕСТВЕНО ПРИХОДИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО СТЕПЕНТА, В КОЯТО СЕ ЗАСЯГАТ ПРИХОДИТЕ

Към датата на съставяне на Регистрационния документи “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е стартирало активна дейност, поради което не е реализирало приходи, а разходите са в размер на 2 хил. лв.

9.2.2. ДИНАМИКА НА ПРИХОДИТЕ

Към датата на съставяне на Регистрационния документи “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е реализирало приходи, поради факта, че все още не е стартирало активна дейност. Поради последното обстоятелство дружеството не е реализирало разходи, свързани с основната дейност, които да обезпечат генерирането на приходи.

9.2.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ПРАВИТЕЛСТВЕНАТА, ИКОНОМИЧЕСКАТА, ФИСКАЛНАТА, ПАРИЧНА ПОЛИТИКА ИЛИ ПОЛИТИЧЕСКИ КУРС ИЛИ ФАКТОРИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ДА ЗАСЕГНАТ ЗНАЧИТЕЛНО, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.

Дейността на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ е подчинена на действащите правителствени, икономически, данъчни, монетарни и политически фактори, влияещи на всички стопански субекти в страната. От значение е, че Дружеството като АДСИЦ е освободено от облагане с корпоративен данък.

Дружеството е публично и осъществява своята дейност по реда на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове, свързани с неговото прилагане. развитието на капиталовия пазар в България и нормативната му уредба ще оказват влияние върху цялостната дейност на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ като публично дружество.

10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА (КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ).

Информация за капиталовите ресурси (краткосрочни, дългосрочни активи и краткосрочни, дългосрочни пасиви и собствен капитал) на Дружеството е представена в следващата таблица.

Таблица № 11: Капиталова структура на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ

	30.06.2017
	ХИЛ.ЛВ.
АКТИВИ	
Нетекущи активи	
Инвестиционни имоти	-
Инвестиционни имоти под строителство	-
Други дълготрайни материални активи	-
Нематериални активи	-
Нетекущи активи	-
Текущи активи	
Вземания от свързани предприятия	-
Търговски вземания	-
Данъци за възстановяване	-

Други текущи вземания и предплатени разходи	-
Парични средства и парични еквиваленти	499
Текущи активи	499
ОБЩО АКТИВИ	500

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал	500
Резерви	-
Неразпределена печалба	(2)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	498

ПАСИВИ

Нетекущи задължения

Дългосрочни банкови заеми	-
Дългосрочни задължения към персонала	-

Нетекущи задължения	-
----------------------------	----------

Текущи задължения

Задължения към свързани предприятия	-
Краткосрочна част на дългосрочните банкови заеми	-
Краткосрочни банкови заеми	-
Задължения за дивиденди	-
Търговски задължения	1
Задължения за данъци	-
Други текущи задължения	-

Текущи задължения	1
--------------------------	----------

ОБЩО ПАСИВИ	1
--------------------	----------

ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	499
---------------------------------------	------------

Източник: Одитиран междинен финансов отчет на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АД СИЦ за периода 21.03.2017- 30.06.2017 г.

Извършвани промени в капитала на дружеството:

Към датата на съставяне на Регистрационния документ не са извършвани промени в капитала на дружеството.

Информация за кредити, използвани от Дружеството:

Към датата на съставяне на Регистрационния документи "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АД СИЦ не е получавало кредити и няма задължения към кредитни и други институции.

10.2. ИЗТОЧНИЦИ И РАЗМЕР НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които Дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност. Източниците на ликвидност могат да бъдат разделени на **ВЪТРЕШНИ** и **ВЪНШНИ**.

ВЪТРЕШНИ ИЗТОЧНИЦИ са тези, които не зависят от съгласие на други страни, а са изцяло следствие на решенията на мениджмънта.

Използвани и потенциални вътрешни източници на ликвидност за “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ са неразпределената печалба, както и намаляване краткосрочните вземания, и увеличаване на краткосрочните задължения.

Неразпределена печалба

Това е основният вътрешен източник на финансиране на всяко едно търговско дружество. Тя се формира от печалбата, която не е разпределена на акционерите под формата на дивидент, а остава вътре в Дружеството.

Като дружество със специална инвестиционна цел “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ е задължено да изплаща минимум 90% от печалбата (без преоценките на имоти) под формата на дивидент за акционерите, затова и този източник не е сред основните за Компанията.

Засилен контрол по вземанията

Забавянето на плащането от страна на длъжници на Дружеството като клиенти, води до намаляване на ликвидността на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ. Затова мерки за по-стриктен кредитен контрол водят до увеличаване на наличните средства на Компанията.

Удължаване срока на плащанията

Удължаването на срока на плащане на текущите задължения на Дружеството е на практика възможност да използва средствата, необходими за плащанията, за други цели, т.е. води до повишаване на ликвидността.

Външни източници са тези, които зависят от съгласие на други страни извън мениджмънта.

Използваните и потенциални външни източници на ликвидност за “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ могат да бъдат разделени на дългосрочни и краткосрочни. Дългосрочни са обикновените и привилегированите акции, корпоративните облигации, банковите кредити, финансовият лизинг, секюритизацията на активи и операциите от типа „продажба-обратен лизинг”. Сред краткосрочните външни източници на ликвидност можем да изброим банковите овърдрафти, инструменти от типа на запис на заповед, факторинга и др.

Обикновени акции

Емитирането на нови акции е сред основните източници на ликвидност на всяко едно дружество. “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ е учредено на 7 март 2017 г. с капитал от 500 000 лева, разпределен в 500 000 акции и е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 21 март 2017 г.

Банкови кредити

Банковите кредити са един от основните използвани източници на ликвидност от повечето компании. Те представляват заеман капитал, който банките отпускат за даден период, като начисляват определен лихвен процент. Те могат да бъдат обезпечени с актив на дружеството, като типичен пример са ипотечните кредити.

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е стартирало активна дейност към датата на настоящия документ и не е получавало банкови кредити, нито е кандидатствало за одобрение за получаване на такива.

До този момент “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е използвало като външен източник на финансиране емитирането на корпоративни облигации, като тази възможност съществува за в бъдеще, ако има нужда от допълнителни източници на ликвидност за финансиране на своите инвестиционни планове.

Сред краткосрочните източници на външна ликвидност са:

Факторинг

Факторингът по същество представлява продаване на вземанията на дружеството на финансова институция, която поема риска за събирането им, като заплаща обикновено между 80-90% от вземанията предварително.

До този момент “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е използвало като външни източници на финансиране инструменти от типа на факторинг, като тези възможности са отворени за Дружеството за бъдеще, ако има нужда от допълнителни източници на ликвидност за финансиране на своите инвестиционни планове.

Поради началният етап на развитие и поради факта, че към датата на проспекта Дружеството не е стартирало активна дейност, не са налице каквито и да е ликвидни затруднения. Към 30.06.2017 г. дружеството е свръх-ликвидно и капиталово адекватно, с текущи активи под формата на пари по разплащателна сметка в размер на 499 хил.лева, общи задължения (дължащи се на краткосрочни задължения) 1312 лева, собствен капитал на стойност от 498 хиляди лева и активи в размер на 499 хиляди лева.

Таблица № 12: Парични потоци на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ

	30.6.2017 г.
	<i>хил. лв.</i>
Парични потоци от оперативна дейност	
Постъпления от клиенти	
Плащания на доставчици	(1)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	
Други постъпления/плащания, нетно	
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(1)
Парични потоци от инвестиционна дейност	
Плащания по строителство на инвестиционни имоти	
Покупки на инвестиционни имоти	
Постъпления от продажби на инвестиционни имоти	
Покупки на нематериални активи	
Получени лихви по срочни депозити с инвестиционна цел	
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-
Парични потоци от финансова дейност	
Постъпления от емитиран капитал	-
Постъпления от дългосрочни банкови заеми	
Постъпления от краткосрочни банкови заеми	
Изплащане на дългосрочни банкови заеми	
Изплащане на краткосрочни банкови заеми	
Платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение	
Изплатени дивиденди	
Нетни парични потоци от финансова дейност	-
Нетно увеличение/намаление на паричните средства и паричните еквиваленти	(1)
Парични средства и еквиваленти в началото на периода	500
Парични средства и еквиваленти в края на периода	499

Източник: Одитиран междинен финансов отчет на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ за периода 21.03.2017- 30.06.2017 г. Поради факта, че „ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ не е започнало активна дейност, Дружеството реализира отрицателен паричен поток от оперативна дейност от хиляда лева. Поради същата причина Дружеството не е предприело действия, които да доведат до промяна в нетния паричен поток от инвестиционна и финансова дейност.

Таблица № 13: Коефициенти на паричните потоци на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ

Показатели		30.6.2017 г.
		<i>хил.лв.</i>
1.	Нетна печалба	(2)
2.	Приходи от наеми на инвестиционни имоти	-
3.	Нетна стойност на активите	498
Парични потоци		
4.	ПП от оперативна дейност	(1)
5.	ПП от инвестиционна дейност	-
6.	ПП от финансова дейност	-
7.	Изменения на паричните средства	(1)
Коефициенти на ПП		
8.	Доходност на ПП (4/1)	0.5
9.	ПП/приходи от продажби (4/2)	-
10.	ПП/нетни активи (4/3)	(0.004)

Източник: Одитиран междинен финансов отчет на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ за периода 21.03.2017- 30.06.2017 г.

Към датата на одитирания междинен финансов отчет и към датата на регистрационния документ “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ поддържа висока капиталова адекватност, ниска задлъжнялост и висока ликвидност.

Таблица № 14: Коефициенти на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ

Показатели		30.6.2017 г.
		<i>хил.лв.</i>
1	Финансов резултат	(2)
2	Собствен капитал	498
3	Общо пасиви	1
4	Общо активи	500
5	Приходи от наеми на инвестиционни имоти	-
6	Разходи	2
7	Краткотрайни активи	499
8	Краткосрочни задължения	1
9	Краткосрочни вземания	-
10	Краткосрочни инвестиции	-
11	Парични средства	499
12	Разходи за лихви	-
13	Печалба от оперативна дейност	(2)
Показатели за рентабилност		
14	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/5)	-

15	Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/2)	(0.004)
16	Коефициент на рентабилност на пасивите (1/3)	(2)
17	Коефициент на рентабилност на активите (1/4)	(0.004)
Показатели за ефективност		
18	Коефициент за рентабилност на разходите (5/6)	-
19	Коефициент за рентабилност на приходите (6/5)	-
Показатели за ликвидност		
20	Коефициент за обща ликвидност (7/8)	499
21	Коефициент за бърза ликвидност (9+10+11)/8	499
22	Коефициент за незабавна ликвидност (10+11)/8	499
23	Коефициент за парична ликвидност (11/8)	499
Финансова автономност		
24	Коефициент за финансова автономност (2/3)	498
25	Коефициент за задлъжнялост (3/2)	0.002
26	Покриваемост на лихвите (13/12)	-

Източник: Одитиран междинен финансов отчет на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ за периода 21.03.2017- 30.06.2017 г

10.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ЕМИТЕНТА

Поради факта, че “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ все още не е стартирало активна дейност потребностите от парични средства до момента са покривани от акционерния капитал на Компанията. Реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизация на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличение на капитала на Компанията и/или ползване на заемни средства под формата на банкови кредити и/или облигационни емисии. Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс.

10.4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ЗНАЧИТЕЛНО ДА ЗАСЕГНАТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

Допустимите източници на външно финансиране на Дружеството са изчерпателно изброени в чл. 21, ал. 2 от ЗДСИЦ. Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ Дружеството може да финансира своята инвестиционна дейност, освен чрез увеличение на капитала, само чрез емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар, банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация и банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които могат се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

10.5. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ОЧАКВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКИ 5.2.3. и 8.1.

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ няма поети ангажименти за извършване на големи бъдещи инвестиции.

11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е извършвало развойна и научноизследователска дейност за периода, обхванат от историческата финансова информация. “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не притежава патенти.

12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

12.1. НАЙ-ЗНАЧИТЕЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ ТЕНДЕНЦИИ В ПРОИЗВОДСТВОТО, ПРОДАЖБИТЕ И МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ И РАЗХОДИ И ПРОДАЖНИ ЦЕНИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ.

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ все още не е стартирало активна дейност. От датата на вписване в Търговския регистър при Агенция по вписванията до датата на Регистрационния документ няма значителни промени нито в пазарите на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, нито в тенденциите в продажбите и разходите на Дружеството. “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е придобивало нови инвестиционни имоти, нито е в процес на придобиване на такива.

12.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ПОНЕ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

- **Тенденции:**

Световната икономическа криза се отрази негативно върху пазарните субекти в България и бизнес перспективите пред тях. Множество сектори на икономиката бяха засегнати, като кризата имаше най-силно отражение върху пазара на недвижими имоти. В периода на ръст и подем на икономиката между 2003 г. и 2007 г. инвестициите в недвижими имоти и тези в сектора на услугите бяха движещите сили за регистрирания шестпроцентен среден ръст на БВП. С разгара на финансовата криза обаче неминуемо се стигна и до отлив на чуждите инвестиции от страната и в частност от спекулативния, до голяма степен, пазар на недвижими имоти. Повечето от пазарните участници в сектора се съсредоточиха върху оптимизиране на разходите си с цел оцеляването в една доста конкурентна кризисна среда. Много от фондовете, инвестиращи в недвижими имоти, бяха принудени да изоставят своите проекти поради трудния достъп до финансиране или наличието на неясни перспективи за изход от инвестицията. Експертните оценки на недвижимите имоти бяха силно понижени, в резултат на което дружествата със специална инвестиционна цел реализираха сериозни загуби от преценка на активите си. Отчетливото възстановяване на тенденциите на пазара на жилищни, индустриални, бизнес и търговски имоти през 2015 и 2016 г. са предпоставка за нарастване интереса към сектора на дружествата, секюритизиращи имоти. Дори и чисто инерционно тази възходяща динамика се очаква да продължи и през 2017 г., мнението около което се консолидират повечето агенции за имоти и консултантите в сектора.

Европейската икономика се развива възходящо през 2016 г., като темпът на растеж на БВП нараства. Безработицата спада дори и в най-сериозно пострадалите от кризата периферни икономики в ЕС. За възстановяването способства и политиката на Европейската централна банка на безпрецедентни количествени улеснения и на ултраниски лихвени проценти. Паричната политика на ЕЦБ и икономическата динамика на основните търговски партньори на България в рамките на ЕС, се проявяват с известен лаг в българската икономика, която все още не може да постигне темповете на икономически растеж преди кризата. Въпреки това положителните тенденции при заетостта и доходите, крайното потребление, износа, капиталовия пазар, както и признаците за възстановяване на пазара на недвижими имоти през последните две години дават основание за оптимистични прогнози за развитието на българската икономика в бъдеще.

- **Пазар на търговски площи**

След ребрандирането на City Center Sofia като Park Center и завършването на Markovo Tere Mall в Пловдив, през 2017 г. не се очакват откривания на нови търговски центрове и ритейл паркове. Работещите проекти ще продължат да оптимизират микса си от наематели, а търговците – да търсят нови възможности за разрастване както в моловете, така и на търговските улици в големите градове.

Очакванията на Forton/Cushman&Wakefield са недостигът на подходящи като размери и видимост помещения да е фактор за нарастване на наемните нива за първокласни търговски площи през следващите месеци. Към края на 2016 г. и началото на 2017 г. средният наем на първокласно помещение в софийските търговски центрове е 28 евро/кв. м.

▪ **Индустриални имоти**

Според Forton през отминаващата година бяха започнати няколко големи built to suit проекта, като заводите на Osram Lighting в Пловдив, на Yazaki край Димитровград, както и новия логистичен център на DHL Express до летище София. Въпреки недостига на качествено предлагане, наемите се задържат на достигнатите нива – 4.2 евро/кв. м за първокласни площи, като в района на летището договори се подписват и на над 5 евро/кв. м.

В София и страната строителната активност също остава висока като резултат от разрастващите се операции в ритейла, логистиката и дистрибуцията¹. Ключов фактор е и продължаващото навлизане на големи производители на авточасти и компании от леката индустрия на пазара.

От Forton/Cushman&Wakefield твърдят, че заради активното строителство активността на пазара на парцели също ще остане висока, но по-скоро по инерция от предходните години. Очаква се приключването на знакови за пазара сделки, като тази за парцела на „Каменица“ в Пловдив. Заради задълбочаващия се проблем с работната ръка в утвърдените индустриални центрове през следващата година все повече нови производства ще се насочват към Северна и Северозападна България.

▪ **Пазар на офис площи**

Динамиката при офис площите, главно в София, е възходяща, дължащо се на развитието на аутсорсинг и IT сектора. Според данни на MBL|CBRE Незаетите клас А и Б офис площи в София към декември са 175 000 кв.м, което е по-малко с 43 000 кв.м спрямо 2015 г. Ръст се наблюдава в офис площите в строеж, които през последното тримесечие на 2016 г. нарастват до 274 000 кв. м, което е най-високото ниво от 2012 г. насам².

Сделки за общо 125 000 кв. м са сключени през 2016 на наемния пазар в София. Нетното усвояване, което отразява физическото нанасяне на наемателите е 80 000 кв. м за цялата 2016 г. През последното тримесечие на 2016 г. средните наемни нива се повишават по-осезаемо при клас А сградите, с 4.5% спрямо третото тримесечие и 6.8% спрямо края на 2015. Средните наеми при клас А са между 12 - 14 евро на кв.м. При клас Б нивата остават сравнително стабилни и с някои изключения варират предимно от 6.5 до 9 евро на кв.м в зависимост от локацията и характеристиките на сградата. През първото тримесечие на 2017 г. за качествените офис сгради с характеристики на инвестиционни активи очакваните нива на доходност са между 8 - 8.5%.

От Forton/Cushman&Wakefield очакват добрите предпоставки, които българският пазар има, да се материализират в реални сделки през 2017. България и регионът са във фокуса на инвеститорите и първите резултати от това са сделките за Sofia Airport Center и Mall Plovdiv.

Жилищните имоти и площите за изграждането им се конкурират пряко с търговските и офисните площи През 2016 г. Общият индекс на цените на жилищата измерва поскъпването им с 8% спрямо ръст от 4% през 2015 г и 3% за 2013 г. Съществуващите жилища през 2016 г. са поскъпнали с 9%, при 7% новите жилища, навквсайки изоставането си от 2015 и 2014 г. През 2016 г. започна реализацията и на някои големи

¹ <https://profit.bg/imoti/2017-godina-na-golemi-sdelki-s-ofis-sgradi-i-targovski-tsentreve/>

² Анализ на Ем Би Ел - http://bg.mbl.bg/uploads/documents/projects/35/Office_Sofia_Q1_2017.pdf

жилищни комплекси, което се случва за първи път след началото на глобалната финансова криза и пренасянето ѝ върху българската икономика.

- **Несигурни обстоятелства:**

- Цените на недвижимите имоти в България;
- Наемните нива на недвижимите имоти;
- Динамиката при търсенето и предлагането на офис и търговски площи под наем;

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които се очаква да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента, поне за текущата финансова година.

13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

14.1. ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ЕМИТЕНТА.

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, който се състои от 3 физически лица.

Валентина Николаева Димитрова – Председател на Съвета на директорите

Образование:

Образование: висше икономическо образование, специалност „Счетоводство и контрол”

Относим професионален опит:

Над 15 години счетоводител и главен счетоводител на различни търговски дружества;

Бизнес адрес:

гр. Варна, р-н Одесос, ул. „Шипка” № 10, ет. 4.

Извършвана дейност през последните пет години извън “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ:

Управител и Едноличен собственик на капитала, вкл. понастоящем, на „Интерреклама” ЕООД, ЕИК 103863874;

През последните пет години Валентина Николаева Димитрова не е:

а) осъждана за измама;

б) свързана с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;

в) официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);

г) не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;

д) не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Фамилни връзки:

Валентина Николаева Димитрова не е съпруга или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ.

Гергана Атанасова Маринова – Изпълнителен директор и учредител на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ

Образование: висше икономическо образование, специалност „Маркетинг”

Относим професионален опит:

Дългогодишен опит в управление на Организация по оползотворяване на масово разпространени отпадъци по смисъла на Закона за управление на отпадъците – ЗУО

Бизнес адрес:

гр. Варна, бул. Приморски 125.

Извършвана дейност през последните пет години извън “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ:

Управител в „Трансинс батери” ООД, ЕИК 201047987;

През последните пет години Гергана Атанасова Маринова не е:

а) осъждана за измама;

б) свързана с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;

в) официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);

г) не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;

д) не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Фамилни връзки:

Гергана Атанасова Маринова не е съпруга или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ.

Асен Александров Величков – независим член на Съвета на директорите

Образование: висше юридическо образование, магистър по право

Относим професионален опит:

Правен съветник и юрисконсулт на различни търговски дружества от 2009 г.

Бизнес адрес:

гр. Варна, р-н Одесос, ул. „Шипка” № 10, ет. 2.

Извършвана дейност през последните пет години извън “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ:

Управител на „Екоинвест 2013” ЕООД, ЕИК 202359477;

През последните пет години Асен Александров Величков не е:

- а) осъждан за измама;
- б) свързан с несъстоятелност, управление от синдик в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- в) официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- г) не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;
- д) не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Фамилни връзки:

Асен Александров Величков не е съпруг или роднина по права или по сребрена линия на друг член на Съвета на директорите на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ.

“Интерреклама” ЕООД – Учредител на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ

“Интерреклама” ЕООД е регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК: 103863874.

Предмет на дейност:

Рекламна дейност в полза на български и чуждестранни физически и юридически лица; изготвяне на рекламни пана и поставянето им; търговско представителство, посредничество и агентство в областта на рекламната дейност.

Бизнес адрес:

гр. Варна, р-н Одесос, Пощенски код: 9000, ул.Шипка № 10, ет. 4.

Извършвана дейност извън “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ:

Дружеството няма участия в други търговски дружества.

“Интерреклама” ЕООД се представлява от управителя си Валентина Николаева Димитрова, която е и председател на Съвета на директорите “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ.

„Ти Ай Секюрити Варна” ЕООД – Учредител на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ

„Ти Ай Секюрити Варна” ЕООД е регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК: 201840269.

Предмет на дейност:

Частна охранителна дейност без използване на технически системи за сигурност /след получаване на надлежно разрешение/ на обекти за промишлени, търговски цели и такива със специално предназначение; изкупуване и/или гарантиране на вземания на физически или юридически лица; вътрешно - и външно-търговска дейност, представителство, посредничество и агентство на български и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина.

Бизнес адрес:

гр. Варна, р-н Приморски, пощенски код: 9000, кв. Чайка №19, вх. А, ет. 3, ап. 37.

Извършвана дейност извън "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ:

Дружеството няма участия в други търговски дружества.

„Ти Ай Секюрити Варна” ЕООД се представлява от управителя си Атанас Колев Атанасов.

Атанас Колев Атанасов – управител на „Ти Ай Секюрити Варна” ЕООД

Образование: средно специално образование, със специалност "Охрана на обществения ред";

Относим професионален опит:

Управител на „Ти Ай Секюрити Варна” ЕООД.

Бизнес адрес:

гр. Варна, р-н Приморски, пощенски код: 9000, кв. Чайка №19, вх. А, ет. 3, ап. 37.

Извършвана дейност през последните пет години извън "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ:

Управител на „Ти Ай Секюрити Варна” ЕООД;

През последните пет години Атанас Колев Атанасов не е:

- а) осъждан за измама;
- б) свързан с несъстоятелност, управление от синдик в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- в) официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- г) не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;
- д) не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Фамилни връзки:

Атанас Колев Атанасов не е съпруг или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ.

"ШИПКА КОНСУЛТ ГРУП" ЕООД – Учредител на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ

"ШИПКА КОНСУЛТ ГРУП" ЕООД е регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК: 201692219.

Предмет на дейност:

Търговска дейност в страната и чужбина; продажба на стоки на консигнация; посредническа и предприемаческа дейност; търговско представителство в страната и чужбина; информационна и консултантска дейност; счетоводни услуги и консултации; рекламна и издателска дейност; организиране на компютърно обучение и занимания; извършване на обучение за професионална квалификация; дейност на служба по трудова медицина; обучение по Закона за здравословни и безопасни условия на труд; както и всякакви други сделки, които не са забранени от закона.

Бизнес адрес:

гр. Варна, район Одесос, ул. "Шипка" No 10, ет. 4.

Извършвана дейност извън "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ:

Дружеството няма участия в други търговски дружества.

"ШИПКА КОНСУЛТ ГРУП" ЕООД се представлява от управителя си Иван Атанасов Иванов.

Иван Атанасов Иванов – управител на "ШИПКА КОНСУЛТ ГРУП" ЕООД

Образование: висше образование, с квалификация "инженер - химик",;

Относим професионален опит:

Управител на "ШИПКА КОНСУЛТ ГРУП" ЕООД.

Бизнес адрес:

гр. Варна, район Одесос, ул. "Шипка" No 10, ет. 4.

Извършвана дейност през последните пет години извън "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ:

Управител на "ШИПКА КОНСУЛТ ГРУП" ЕООД;

През последните пет години Иван Атанасов Иванов не е:

- а) осъждан за измама;
- б) свързан с несъстоятелност, управление от синдик в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- в) официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- г) не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;
- д) не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Фамилни връзки:

Иван Атанасов Иванов не е съпруг или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ.

Договорен фонд Юг Маркет Максимум – Учредител на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ

Договорен фонд Юг Маркет Максимум е регистрирано в Регистър БУЛСТАТ при Агенция по вписванията с № 160056556.

Бизнес адрес:

град Пловдив, р-н Централен, пощенски код: 4002, бул. Васил Априлов № 92.

Договорен фонд Юг Маркет Максимум е организиран и управляван съгласно издадено от КФН разрешение № 28-ДФ/22.08.2006 г. от Управляващо дружество „Юг Маркет Фонд Мениджмънт” АД, ЕИК: 160021594, седалище и адрес на управление: град Пловдив, р-н Централен, пощенски код: 4002, бул. Васил Априлов № 92, представлявано от Валентина Динева Тончева и Пламен Димитров Георгиев, притежаващо лиценз № 8-УД /16.01.2006г. за управление на дейността на колективни инвестиционни схеми, издаден от Комисия за финансов надзор.

Договорен фонд Юг Маркет Оптимум – Учредител на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ

Договорен фонд Юг Маркет Оптимум е регистрирано в Регистър БУЛСТАТ при Агенция по вписванията с № 160138793.

Бизнес адрес:

град Пловдив, р-н Централен, пощенски код: 4002, бул. Васил Априлов № 92.

Договорен фонд Юг Маркет Оптимум е организиран и управляван съгласно издадено от КФН разрешение № 61-ДФ/25.03.2008 г. от Управляващо дружество „Юг Маркет Фонд Мениджмънт” АД, ЕИК: 160021594, седалище и адрес на управление: град Пловдив, р-н Централен, пощенски код: 4002, бул. Васил Априлов № 92, представлявано от Валентина Динева Тончева и Пламен Димитров Георгиев, притежаващо лиценз № 8-УД /16.01.2006г. за управление на дейността на колективни инвестиционни схеми, издаден от Комисия за финансов надзор.

14.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО

На “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси между задълженията към Емитента на членовете на Съвета на директорите и на учредителите на емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

Валентина Николаева Димитрова, която е председател на Съвета на директорите на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, е едноличен собственик и управител „Интерреклама” ЕООД, ЕИК 103863874, което е учредител на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ. Гергана Атанасова Маринова, която е Изпълнителен директор на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, е учредител на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ.

На “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не са известни договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които което и да е лице, посочено в точка 14.1. е избрано за член на административни, управителни или надзорни органи или за член на висшето ръководство.

Принципно няма предвидени ограничения членовете на Съвета на директорите на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ да се разпоредят с акциите на Дружеството, ако притежават такива.

15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ

15.1. РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕ НА СД

Таблица № 16: Изплатени възнаграждения и осигуровки на членовете на Съвета на директорите до датата на настоящия Регистрационен документ.

ИМЕ	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ
СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ	
Валентина Николаева Димитрова – Председател на Съвета на директорите	0 лева
Гергана Атанасова Маринова – Изпълнителен директор	0 лева
Асен Александров Величков – Член на Съвета на директорите	0 лева
ОБЩО	0 лева

Източник: "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ

На учредителното събрание на Дружеството е определено месечно възнаграждение на членовете на СД в размер на 1500 лева. На членовете на Съвета на директорите на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ не са изплащани възнаграждения от Емитента, защото тези възнаграждения стават дължими след получаване на лиценз за извършване на дейността, съгласно сключените договори за управление и анексите към тях.

На членовете на Съвета на директорите на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ не са изплащани обезщетения в натура от Емитента за услуги, във всичките им функции по отношение на Емитента.

15.2. ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ОТ ЕМИТЕНТА ЗА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

Не са заделени или начислявани суми от Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения, извън задължителните съгласно законодателството на Република България.

16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

16.1. ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕТО НА ТЕКУЩИЯ СРОК ЗА ЗАЕМАНЕТО НА ДЛЪЖНОСТТА И ПЕРИОДЪТ, ПРЕЗ КОЙТО ЛИЦЕТО Е ЗАЕМАЛО ТАЗИ ДЛЪЖНОСТ

Съветът на директорите на Дружеството със специална инвестиционна цел се състои от три физически лица:

Таблица № 17: Състав на Съвета на директорите на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ

ЛИЦЕ	ЗАЕМАНА ДЛЪЖНОСТ	ПЕРИОД
Валентина Димитрова Николаева	Председател на Съвета на директорите	от март 2017 г. до март 2020 г.

Гергана Атанасова Маринова	Изпълнителен директор	от март 2017 г. до март 2020 г.
Асен Александров Величков	Член на Съвета на директорите	от март 2017 г. до март 2020 г.

Източник: "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ

Независим член на Съвета на директорите на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК е Асен Александров Величков.

16.2. ДОГОВОРИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИ ОРГАНИ С ЕМИТЕНТА, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕТО НА ЗАЕТОСТТА

Условията за прекратяване на договорите с членовете на Съвета на директорите на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ са предвидени в сключените с тях договори за възлагане на управлението. Договорите за възлагане на управлението се прекратяват: 1. с едномесечно предизвестие от всяка една от страните; 2. с освобождаване на изпълнителя от длъжност от ОСА; 3. по взаимно съгласие на страните; 4. в други случаи, предвидени в нормативен акт.

При прекратяване на договорите с членовете на Съвета на директорите на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ не е предвидено на членовете на Съвета на директорите да се изплащат обезщетения.

16.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

С решение от 05.09.2017 г. на Общото събрание на акционерите на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ е създаден одитен комитет, с мандат 3 години в състав: Радостина Тодорова Куманова, Даниела Христова Бонева и Пламен Петров Драганов.

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ Дружеството няма създаден комитет за възнагражденията.

16.4. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

С решение по Протокол от 05.09.2017 г., Съветът на директорите е приел "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ да се присъедини към Националния кодекс за корпоративно управление.

17. ЗАЕТИ ЛИЦА

17.1. БРОЙ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ няма назначени служители по трудов договор.

Информация относно членовете на Съвета на Директорите на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ, както и информация за изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в т. 14.1., т. 15.1. и т. 16.1. по-горе.

17.2. АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ

Информацията за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции от капитала на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ към датата на Регистрационния документ е представена в таблицата по-долу:

Таблица № 18: Акции, притежавани пряко от членовете на Съвета на директорите.

ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО
Валентина Николаева Димитрова	0	0,00 %
Гергана Атанасова Маринова	20000	4,00 %
Асен Александров Величков	0	0,00 %
Общо	20000	4,00 %

Източник: “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ

Членовете на Съвета на директорите, с изключение на Валентина Николаева Димитрова, не притежават непряко, по смисъла на чл. 146 от ЗППЦК, акции от капитала на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ.

Валентина Николаева Димитрова притежава непряко, по смисъла на чл. 146 от ЗППЦК, чрез „Интерреклама” ЕООД, ЕИК 103863874, на което е Едноличен собственик на капитала, 110 000 акции от капитала на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, представляващи 22 % от капитала на дружеството.

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е предоставяло опции върху свои ценни книжа на членовете на Съвета на директорите.

17.3. ДОГОВОРНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА

Не съществуват договорности за участие на служителите в капитала на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа на Дружеството.

18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

18.1. АКЦИОНЕРИ, РАЗЛИЧНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИ ОРГАНИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството към датата на Регистрационния документ са следните: “Интерреклама” ЕООД, „Ти Ай Секюрити Варна” ЕООД, „Шипка Консулт Груп” ЕООД, Договорен фонд Юг Маркет Максимум и Договорен фонд Юг Маркет Оптимум.

Таблица № 19: Акционери, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към 01.06.2016 г.

ЕИК/БУЛСТАТ	ИМЕ/ФИРМА	БРОЙ АКЦИИ	ДЯЛ
103863874	“Интерреклама” ЕООД	110 000	22,00 %
201840269	„Ти Ай Секюрити Варна” ЕООД	120 000	24,00 %
201692219	„Шипка Консулт Груп” ЕООД	100 000	20,00 %
160056556	Договорен фонд Юг Маркет Максимум	120 000	24,00 %

160138793	Договорен фонд Юг Маркет Оптимум	30 000	6,00 %
-----------	-------------------------------------	--------	--------

“Интерреклама” ЕООД е контролирано от Валентина Николаева Димитрова, която притежава всички дружествени дялове, представляващи 100 % от капитала на “Интерреклама” ЕООД. Поради тази причина и съгласно чл. 146 от ЗППЦК Валентина Николаева Димитрова трябва да бъде считана за непряк собственик, чрез “Интерреклама” ЕООД, на 110 000 акции, представляващи 22,00 % от капитала на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ.

„Ти Ай Секюрити Варна” ЕООД е контролирано от Атанас Колев Атанасов, който притежава всички дружествени дялове, представляващи 100 % от капитала „Ти Ай Секюрити Варна” ЕООД. Поради тази причина и съгласно чл. 146 от ЗППЦК Атанас Колев Атанасов трябва да бъде считан за непряк собственик, чрез „Ти Ай Секюрити Варна” ЕООД, на 110 000 акции, представляващи 24,00 % от капитала на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ.

„Шипка Консулт Груп” ЕООД е контролирано от Иван Атанасов Иванов, който притежава всички дружествени дялове, представляващи 100 % от капитала „Шипка Консулт Груп” ЕООД. Поради тази причина и съгласно чл. 146 от ЗППЦК Иван Атанасов Иванов трябва да бъде считан за непряк собственик, чрез „Шипка Консулт Груп” ЕООД, на 110 000 акции, представляващи 20,00 % от капитала на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ.

Освен горепосочените лица, няма други юридически или физически лица, които да притежават пряко, непряко или чрез свързани лица над 5 на сто от капитала му.

18.2. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС НА ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ЕМИТЕНТА

Главните акционери в “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, посочени в т. 18.1. от настоящия Регистрационен документ, нямат различни права на глас от всички останали акционери.

18.3. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАТ ИЛИ УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол” е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Няма физическо или юридическо лице, което упражнява контрол върху “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

18.4 ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

На “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към датата на настоящия документ “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е стартирало активна дейност и не са осъществявани транзакции между свързани лица, по смисъла на МСС 24.

20. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

20.1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Междинният финансов отчет към 30.06.2017 г. на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари на всяка представена година, и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

20.2. ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

20.3. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Емитентът не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

20.4. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

20.4.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините.

Представената историческа финансова информация за съответния междинен период (от учредяването до датата на одитирания междинен финансов отчет) е одитирана и одиторския доклад е изготвен и заверен чрез "ПРИМОРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ" ООД, регистрирано специализирано одиторско предприятие, ЕИК 103599983, със седалище и адрес на управление: р. Варна, район Одесос, ул. Струга № 23, ет. 7, ап. 226, представлявано от управителя Илия Неделчев Илиев. Ключовият одитор на специализираното одиторско предприятие отговорен и извършил одита на междинния финансов отчет на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ за АДСИЦ за периода 21.03.2017-30.06.2017 г. е Мариан Василев Николов - дипломиран експерт-счетоводител, диплом № 0601.

Специализираното одиторско предприятие "ПРИМОРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ" ООД, рег. № 0086 в ИДЕС, Мариан Василев Николов, рег. № 0601 в ИДЕС, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в Република България.

20.4.2 Индикация за друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

Няма друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

20.4.3. Финансови данни в документа за регистрация, които не са взети от одитираните финансови отчети на емитент.

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от одитирания финансов отчет на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ към 30.06.2017 г.

20.5. ОТ КОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Последната финансова информация представена в настоящия Регистрационен документ, е от междинния одитиран финансов отчет на Дружеството към 30.06.2016 г.

20.6. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Използваната в настоящия документ информация е от одитирания междинен финансов отчет на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ към 30.06.2017 г..

20.7 ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

Като дружество със специална инвестиционна цел ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ е задължено да разпределя минимум 90 % от печалбата си след преобразуване по реда на чл. 10 от ЗДСИЦ като дивидент.

"ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ е учредено през 2017 г. и не е разпределяло дивидент. Дружеството със специална инвестиционна цел не е разпределяло дивидент и няма как да се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденди.

20.8. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

От учредяването си до датата на настоящия Регистрационен документ "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ не е било и не е страна в съдебни, административни или арбитражни производства.

На "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ не са известни възможности за образуване на бъдещи арбитражни, съдебни или административни производства, които могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние и рентабилността на емитента.

20.9. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

След публикуването на междинния одитиран отчет на Дружеството към 30 юни 2017 г. не е настъпила друга значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента.

21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

21.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

21.1.1. РАЗМЕРЪТ НА ЕМИТИРАНИЯ КАПИТАЛ И ЗА ВСЕКИ КЛАС АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ:

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ вписаният акционерен капитал на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ е в размер на 500 000 лева, разпределен в 500 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с номинална стойност от 1 лев. Всички акции са напълно изплатени.

Таблица № 20: Вписан акционерен капитал на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ.

КАПИТАЛ НА ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ	КЪМ ДАТА НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО	КЪМ ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОНН ИЯ ДОКУМЕНТ
Размер на капитала	500 000 лева	500 000 лева
Номинална стойност	1 лев	1 лев
Брой акции	500 000 броя	500 000 броя

Източник: Търговски регистър към Агенция по вписванията

21.1.2. АКО ИМА АКЦИИ, КОИТО НЕ ПРЕДСТАВЛЯВАТ КАПИТАЛ, ДА СЕ ПОСОЧИ БРОЯТ И ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ТАКИВА АКЦИИ

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е издавало акции, които не представляват капитал.

21.1.3. БРОЯТ, СЧЕТОВОДНАТА СТОЙНОСТ И НОМИНАЛНАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ДЪРЖАНИ ОТ ИЛИ ОТ ИМЕТО НА САМИЯ ЕМИТЕНТ ИЛИ ОТ ДЪЩЕРНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА;

Няма акции на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, които се държат от или от името на самото Дружество.

21.1.4. СУМАТА НА ВСЯКАКВИ КОНВЕРТИРУЕМИ ЦЕННИ КНИЖА, ОБМЕНЯЕМИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ЦЕННИ КНИЖА С ВАРАНТИ, С УКАЗВАНЕ НА УПРАВЛЯВАЩИТЕ УСЛОВИЯ И ПРОЦЕДУРИ ЗА КОНВЕРТИРАНЕ, ОБМЯНА ИЛИ ПОДПИСКА

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

21.1.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА И УСЛОВИЯТА НА ВСЯКАКВИ ПРАВА ЗА ПРИДОБИВАНЕ И ИЛИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА УСТАВЕН, НО НЕЕМИТИРАН КАПИТАЛ ИЛИ НАЧИНАНИЕ ЗА УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал.

Няма друго начинание за увеличаване на капитала, освен първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, съгласно решение на Учредителното събрание на дружеството от 07.03.2017 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 500 000 лв., разпределен в 500 000 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 650 000 лв., чрез издаване на нови 150 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1 лев за акция.

21.1.6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ КАПИТАЛ НА КОЙТО И ДА Е ЧЛЕН НА ГРУПАТА, КОЙТО Е ПОД ОПЦИЯ ИЛИ Е ДОГОВОРЕНО УСЛОВНО ИЛИ БЕЗУСЛОВНО ДА БЪДЕ ПОСТАВЕН ПОД ОПЦИЯ И ПОДРОБНОСТИТЕ ЗА ТАКИВА ОПЦИИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЦАТА, ЗА КОИТО СЕ ОТНАСЯТ ПОДОБНИ ОПЦИИ;

Няма капитал на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция. “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е част от икономическа група.

21.1.7. ИСТОРИЯ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ, С АКЦЕНТ ВЪРХУ ИНФОРМАЦИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ПРОМЕНИ, ЗА ПЕРИОДА ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.

Капиталът на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е увеличаван от вписването на дружеството в Търговския регистър.

21.2. УСТАВ НА ЕМИТЕНТА

21.2.1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Предмет на дейност на Дружеството, съгласно чл. 4 от Устава, е: 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

Инвестиционните цели на Дружеството са отделно описани в чл. 9 от Устава. Основните инвестиционни цели на дружеството са запазване и увеличаване стойността на собствения капитал, реализиране на доходност за акционерите, увеличаване размера на дивидента, изплащан на акционерите, осигуряване на ликвидност, намаляване на риска чрез диверсифициране на портфейла от недвижими имоти – инвестиране в различни видове имоти, находящи се в различни региони на Р. България. Диверсификацията на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, с цел намаляване на несистематичния риск на инвестиционния портфейл. Стратегията на дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти отговарящи на изискванията на устава с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, аренда, лизинг, отстъпено право на ползване, други текущи плащания, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход.

21.2.2. РАЗПОРЕДБИ НА УСТАВА ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

Органите на управление на Дружеството са: (а) Общо събрание (б) Съвет на директорите;

Общо събрание

Общото събрание (ОС) се състои от всички притежатели на акции на Дружеството при спазване на чл.115б, ал.1 от ЗППЦК. Акционерите участват в заседанията на ОС лично или чрез представител, упълномощен при спазване на реда и условията по чл.34 от Устава. Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на ОС без право на глас, освен ако са акционери. Член на Съвета на директорите не може да представлява акционер.

Общото събрание има следната компетентност: 1. изменя и допълва Устава; 2. увеличава и намалява капитала; 3. преобразува и прекратява Дружеството при спазване на разпоредбите на ЗДСИЦ; 4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите; 5. определя размера на възнаграждението и тантиемите на членовете на Съвета на директорите, както и срокът за който са длъжими, както и правото им да придобият акции и облигации на дружеството; 6. определя размера на гаранцията за управлението на членовете на Съвета на директорите; 7. освобождава Съвета на директорите от отговорност; 8. назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители – регистрирани одитори; 9. одобрява годишния финансов отчет на Дружеството, след заверка от назначения дипломиран експерт-счетоводител – регистриран одитор и взема решение за разпределение на печалбата, за изплащане на дивидент при спазване на реда и условията на ЗДСИЦ; 10. решава издаването на облигации и други дългови ценни книжа; 11. освен в случай на несъстоятелност, назначава ликвидаторите при прекратяване на Дружеството;

Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство. Измененията и допълненията в Устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството, и изборът на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

Общото събрание на Дружеството се провежда в неговото седалище. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Първото Общо събрание се провежда не по-късно от 18 месеца след учредяване на Дружеството.

Общото събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време от Съвета на директорите. Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър. Дружеството е длъжно да обяви поканата за свикване на общо събрание в Търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

Общото събрание може да приема решения, ако на него присъстват или са представени акционери с право на глас, представляващи най-малко половината от акциите с право на глас. Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от „Централен депозитар” АД към тази дата. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 14 дни от датата на първото заседание и то е законно, независимо от представените на него акции с право на глас.

Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или Уставът изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл.28, т.1, 2 и 3 (само за прекратяване) от Устава се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 /две трети/ от представените на Общото събрание акции, а за приемане на решение по чл.28, т. 3 /за преобразуване/ от Устава – мнозинство не по-малко от 3/4 /три четвърти/ от представения капитал.

Съвет на директорите

Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са: 1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер; 2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност; 3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори; 4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност; 5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество. Тези изисквания следва да са налице и за физическите лица – представители на юридическите лица – членове на Съвета на директорите.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде: 1. служител в Дружеството; 2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание; 3. свързано с Дружеството лице; 4. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството; 5. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4; 6. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството. Съветът на директорите управлява и представлява Дружеството. Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от своите членове (изпълнителен директор). Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание: Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно: 1. взема решение относно покупката или продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях; 2. избира обслужващи дружества, банка-депозитар, сключва, изменя и прекратява договорите с обслужващите дружества и банката-депозитар, инвестиционни посредници и др. контролира изпълнението на договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката депозитар и съдейства на обслужващото/ите дружество/а и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и Устава; 3. застрахова недвижимите имоти на Дружеството; 4. възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване изискванията на Устава и ЗДСИЦ; 5. избира и освобождава изпълнителен/ни директор/и и Председател и Зам. Председател на съвета на директорите; 6. назначава и освобождава персонала на Дружеството, в това число и директор за връзка с инвеститорите и определя размера на трудовото им възнаграждение; 7. извършва действия по съставяне на годишния финансов отчет; 8. приема предложение за разпределение на печалбата; 9. избира и упълномощава инвестиционни посредници, които да поемат и/или обслужват емисиите от увеличението на капитала на Дружеството и емисиите облигации, издавани от Дружеството; 10. приема Правила за своята дейност; 11. в предвидените от закона случаи и/или по преценка на съвета на директорите, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите; 12. взема решения за инвестиране на свободните средства на при спазване на ограниченията предвидени в Устава и закона; 13. взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията Устава, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на нормативно определените ограничения; 14. в продължение на 5 /пет/ години, считано от момента на вписване на дружеството в Търговския регистър Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции. Общият размер, с който се увеличава капитала на Дружеството по реда на предходното изречение не може да надхвърля 25

000 000 лева, независимо от броя на осъществените емисии /отделни увеличения/, с които е реализирано посоченото максимално увеличение; 15. в срок от 5 години от вписване на дружеството в Търговския регистър Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 25 000 000 лева. Видът на облигациите, начина на формиране на дохода по тях, всички останали параметри на облигационния заем се определят по решение на Съвета на директорите и при спазване на Устава; 16. избира прокурист на Дружеството; 17. взема решения по всички останали въпроси, които не са поставени в изричната компетентност на общото събрание от разпоредба на закона или Устава.

Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват най-малко половината от членовете му. Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство от 2/3 /от гласовете на всички членове, с изключение на решенията по чл. 44, ал.3, т.1 от Устава, за които се изисква единодушие.

21.2.3. ПРАВА, ПРЕФЕРЕНЦИИ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ВСЕКИ КЛАС СЪЩЕСТВУВАЩИ АКЦИИ

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на „Централен депозитар” АД. Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции, даващи права съгласно чл. 16 от Устава. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Право на глас на обикновените акции

Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

Право на ликвидационен дял

Всички акции имат право на ликвидационен дял, пропорционален на номинала на акцията.

Привилегирани акции

Дружеството може да издава привилегирани акции с допълнителен или гарантиран дивидент. Привилегированите акции могат да осигуряват допълнителен или гарантиран дивидент и да бъдат издадени с право на един глас или без право на глас в Общото събрание. Привилегированите акции без право на глас се включват в номиналната стойност на капитала, като не се допуска повече от 1/2 /една втора/ от акциите да бъдат без право на глас.

Правата, които дават привилегированите акции се определят от Общото събрание на акционерите с решението за увеличаване на капитала на дружеството с издаване на акции от съответния клас.

За вземане на решения, с които се ограничават предимствата, произтичащи от привилегированите акции, издадени от Дружеството, е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50 /петдесет/ на сто от привилегированите акции. Решенията се вземат с мнозинство най-малко 3/4 /три четвърти/ от представените акции. Ако са издадени без право на глас, привилегированите акции придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.

21.2.4. ДЕЙСТВИЕ НЕОБХОДИМО ЗА ПРОМЯНА НА ПРАВАТА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ

В Устава не са предвидени действия, които са необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, които се изискват по закон.

21.2.5. УСЛОВИЯ, УПРАВЛЯВАЩИ НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ СВИКВАТ ГОДИШНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ И ИЗВЪНРЕДНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Общото събрание (ОС) се състои от всички притежатели на акции на Дружеството при спазване на чл.115б, ал.1 от ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите могат да вземат участие в ОС без право на глас, освен ако са акционери.

Общото събрание се провежда най-малко веднъж годишно в седалището на Дружеството. Редовното ОС се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Общото събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време от Съвета на директорите. ОС може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър. Дружеството е длъжно да обяви поканата за свикване на ОС по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон в Търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

Акционерите и представителите на акционерите удостоверяват присъствието си с подпис. Всеки акционер има право да упълномощи писмено лице, което да го представлява в ОС. Представителите на акционерите се легитимират с писмено пълномощно, което трябва да бъде за конкретно общо събрание, да е изрично и да има минималното съдържание, определено с чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК и Наредбата за минималното съдържание на пълномощно за представителство на акционер в общото събрание на дружество, чиито акции са били предмет на публично предлагане.

21.2.6. РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА, КОИТО БИХА ДОВЕЛИ ДО ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРАТЯВАНЕ НА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

21.2.7. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ПРАГОВЕ НА АКЦИОНЕРНА СОБСТВЕНОСТ

Уставът и вътрешните актове на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ не съдържат разпоредби, които установяват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.

Това задължение произтича от разпоредбите на чл. 145 от ЗППЦК и е приложимо за Дружеството от придобиването му на статут на публично дружество.

21.2.8. РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА, ОТНОСНО ПРОМЕНИ В КАПИТАЛА, КОИТО СА ПО-СТРОГИ ОТ ПРЕДВИДЕНИТЕ В ЗАКОНА

В Устава не са заложили по-строги условия за промени в капитала на Дружеството, отколкото се изисква по закон.

22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Към датата на настоящия документ Дружеството няма сключени значителни договори.

23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

23.1 ЗАПИС ИЛИ ДОКЛАД НА ЕКСПЕРТ

В този Регистрационен документ не е използван запис или доклад, за който се приема, че е написан от някое лице като експерт, освен докладите на одиторите на Емитента, които са посочени в т. 2.1. от Регистрационния документ.

23.2. ПОТВЪРЖДАВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА, ПОЛУЧЕНА ОТ ТРЕТИ СТРАНИ

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ потвърждава, че информацията, която е получена от трети страни (одиторите на Емитента, които са посочени в т. 2.1. от Регистрационния документ, както и информацията от Българска Народна Банка, Националния Статистически Институт и агенция Forton и агенция MBL CBRE), е точно възпроизведена и че доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Регистрационен документ могат да бъдат разгледани посочените по-долу документи:

- Устав на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ;
- Одитиран междинен финансов отчет на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ за периода 21.03-30.06.2017 година;

Посочените документи могат да бъдат разгледани на хартиен носител в офисите на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ и на ИП „ЪП ТРЕНД” ООД:

ЕМИТЕНТА:

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ

Адрес: гр. Варна, р-н Одесос, пощенски код: 9000, ул. „Шипка” № 10, ет.5

Тел.: + 359 52 8134 523

Факс: + 359 52 4250 131

Е-поща: gmr.reit@gmr-reit.com

Лице за контакт: Асен Величков

Всеки работен ден от 9:00 до 17:00 часа.

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:

ИП „Ъп Тренд” ООД

Адрес: гр. София, р-н Лозенец, бул. Никола Й. Вапцаров № 6;

Тел.: +359 2 815 56 60; +359 2 815 56 66

Е-поща: Peshev@uptrend.bg

Лице за контакт: Петър Пешев

Всеки работен ден от 9:00 до 17:00 часа

Посочените документи могат да бъдат разгледани в електронен вид на:

Интернет страницата на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ – www.gmr-reit.com

Интернет страницата на ИП ЪП ТРЕНД ООД – <http://uptrend.bg/>

25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не притежава част или целия капитал на други дружества, които е вероятно да имат значителен ефект за оценяването на неговите собствени активи и задължения, финансова позиция или печалби или загуби.

26. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Инвестиционни цели

Съгласно Устава на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. По-подробно инвестиционните цели на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ са:

- Осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез инвестиране предимно в качествени и доходноосни търговски, индустриални, жилищни и офис сгради;
- Максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството и придобиване/продажба на недвижими имоти или участия в такива имоти;
- Ефективно разпределение на риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и местоположение;
- Осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството чрез регистриране на акциите на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ за търговия на „Българска фондова борса – София” АД.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Дружеството може да придобива право на собственост и други вещни права върху всички видове недвижими имоти, в това число урегулирани поземлени имоти, земеделски земи, гори, сгради и постройки с всякакво предназначение и всякакви други недвижими имоти на територията на Република България. С цел намаляване на несистемния риск за акционерите, “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ планира да изгради динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, като набраните средства ще бъдат инвестирани в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България. “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ може да инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

Финансови цели

Стабилното увеличаване на приходите на Дружеството като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти е основна финансова цел на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ.

27. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ

Приоритети на инвестиционната дейност

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ възнамерява да инвестира набраните средства предимно в качествени и доходноосни сгради с разнородно предназначение – търговски, индустриални, жилищни и офис сгради, както и в закупуването на парцели за бъдещо строителство, както и в земеделски земи и гори. Дружеството ще инвестира в имоти в различни етапи на завършеност и развитие – от такива във фаза на строеж до имоти с утвърдена оперативна история.

Други възможни инвестиции

Въпреки че по-голямата част от имотите, придобивани от Дружеството, ще бъдат от вида, посочен по-горе, “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ може да извършва и други инвестиции, разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно Устава на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях с единственото условие имотите да не са предмет на правен спор. Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя или размера на имотите, които то може да придобива или процентния дял от нетните приходи, които могат да бъдат инвестирани в един имот.

Освен това, Дружеството може да инвестира временно свободните си средства в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/ или в банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

Уставът на Дружеството позволява то да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

Инвестиционни решения

За постигане на инвестиционните си цели и при вземането на инвестиционни решения, Съветът на директорите на Дружеството, подпомогнат от експертния опит на обслужващото дружество, ще разгледа възможността за придобиване на недвижим имот, само след като е направена оценка на всички съществени фактори, включително: финансова стабилност на основните наематели, местоположение на имота, възможност за евентуално развитие и преустройство, потенциал за генериране на доход, перспективи за нарастване на цената на имота, ликвидност, данъчни съображения. При всички случаи, доколкото е целесъобразно, Дружеството ще се старее да инвестира в диверсифициран портфейл от имоти от гледна точка на географско разположение, вид и предназначение на имота, и индустриална принадлежност на наемателите.

Инвестиционни ограничения

Въпреки че “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, Дружеството се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В тази връзка Дружеството не може:

- да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;

- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации;
- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на участие в обслужващо дружество в размер до 10 на сто от капитала си.

Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите – обект на секюритизация

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

- **Индустриални имоти.** В тази категория се включват помещения и/или площадки за производствена дейност и/или съхранение на материали и готова продукция. Имотите трябва да имат добра инфраструктура и подходящи условия за развитие на съответния вид стопанска дейност. Тези инвестиции ще имат за цел предимно последващо отдаване под наем или обратно отдаване под наем на продавача на имота.
- **Бизнес и офис имоти.** Дружеството предвижда да инвестира в качествени офис сгради (Клас А и Б) с първокласни наематели с дългосрочни договори за наем. Настоящата ситуация на пазара на офис площи в София и в големите градове позволява изграждане на такива имоти както и покупката на съществуващи сгради с надеждна конструкция и ниска степен на амортизация, осигуряващи дълъг живот и експлоатация на имота.
- **Търговски имоти.** Тази категория включва всички магазини за продажба на потребителски стоки, лекарствени средства, търговски и развлекателни центрове, супермаркети и хипермаркети. Тъй като предлагането на модерни търговски площи със стратегическо разположение към момента е ограничено, приоритет за Дружеството ще бъде закупуването или изграждането на търговски имоти с атрактивно местоположение с цел последващо отдаване под наем или обратно отдаване под наем на продавача на имота (leaseback transaction). Локацията на тези имоти трябва да е съобразена с потока от потенциални клиенти.
- **Други недвижими имоти:**
Парцели за бъдещо строителство – Такива имоти ще бъдат закупувани само с цел бъдещо строителство в съответствие с инвестиционните цели и стратегия на Дружеството. При инвестирането в този вид имоти ще се отдава предпочитание на парцели в регулация или парцели в непосредствена близост до урегулирани поземлени имоти. Имотите ще трябва да имат и подробен устройствен план.

28. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ

Съгласно Устава на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, Дружеството може да придобива за секюритизация нови недвижими имоти при спазване на изискванията на закона. Съгласно устава на Дружеството “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ може да придобива право на собственост и други вещни права върху всички видове недвижими имоти, в това число урегулирани поземлени имоти, земеделски земи, гори, сгради и постройки с всякакво предназначение и всякакви други недвижими имоти. Всички придобити права на собственост и ограничени вещни права върху недвижими имоти трябва да са на територията на Република България.

При придобиването на нови активи Дружеството ще се ръководи от приоритетите на инвестиционната си политика и степента на съответствие на актива с изискванията към активите от конкретния целеви пазарен сегмент съгласно предходната точка.

29. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Критериите, на които трябва да отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, са следните:

- Инвестиране в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, аренда, лизинг, отстъпено право на ползване, други текущи плащания, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход.
- Диверсификация на портфейла от недвижими имоти, чрез инвестиране в различни имоти, в различни региони на страната;
- Изрядна документация на имотите, липса на тежести, респ. Дружеството не може да придобива активи, които са предмет на правен спор .

30. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

30.1. ВИД НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ВСЕКИ ВИД ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ към момента на изготвяне на регистрационния документ не е стартирало активна дейност и не е придобивало инвестиционни имоти.

30.2. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ИМОТИТЕ СПОРЕД МЕСТОНАХОЖДЕНИЕТО ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ към момента на изготвяне на регистрационния документ не е стартирало активна дейност и не е придобивало инвестиционни имоти.

30.4. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ към момента на изготвяне на регистрационния документ не е стартирало активна дейност и не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

30.5. ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛНИЯ ИМ ДЯЛ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ към момента на изготвяне на регистрационния документ не е стартирало активна дейност и няма придобити инвестиционни имоти и няма отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти.

30.6. ПОСОЧВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДРУЖЕСТВА, ПРИ КОИТО СА ЗАСТРАХОВАНИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, КАКТО И СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ.

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ към момента на изготвяне на регистрационния документ не е стартирало активна дейност и няма придобити инвестиционни имоти, респ. не е възникнала нужда от застраховане на секюритизирани имоти и няма сключени каквито и да е договори със застрахователни дружества.

30.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Към момента на съставяне на регистрационния документ “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ не е стартирало активна дейност, респ. не е инвестирало в недвижими имоти и др. активи.

31. ДАННИ ЗА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР

31.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС (E-MAIL) И ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ (WEBSITE)

Банка-депозитар на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ е "Банка ДСК" ЕАД, ЕИК: 831558413, със седалище и адрес на управление: гр. София 1036, район Оборище, ул. Московска № 19, телефон: 0700 10 375, електронен адрес (e-mail): office@dskbank.bg, електронна страница: www.dskbank.bg.

31.2. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ, НОМЕР И ДАТА НА ЛИЦЕНЗА ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА БАНКОВА ДЕЙНОСТ

"Банка ДСК" ЕАД е вписана в Регистъра на търговските дружества с решение на СГС от 26.01.1999 г. по фирмено дело 756/1999 г. "Банка ДСК" ЕАД притежава лиценз за извършване на банкова дейност, издаден от БНБ.

31.3. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.

По силата на договор за депозитарни услуги от 02.05.2017 г., сключен между "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ и "Банка ДСК" ЕАД, "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на "Банка ДСК" ЕАД да изпълнява срещу възнаграждение функции на банка-депозитар съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- приема на съхранение активи под формата на парични средства и ценни книжа, като открива и води за целта сметки на името на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ (държане на паричните средства и ценните книжа на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ);
- извършва плащания и операции по нареждане на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в банката за пари и/или ценни книжа;
- обслужва плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ във връзка с инвестиране на активите му.

Договорът е безсрочен и произвежда действие от датата на сключването му между страните.

Банката-депозитар е длъжна да осъществява правомощията си по договора въз основа на нарежданията на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ, съответстващи изцяло на императивните изисквания, установени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, ЗДКИСДПКИ, Устава и проспекта за публично предлагане на ценни книжа на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ.

Банката-депозитар е длъжна да следи събирането и използването на приходите на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ да се извършва в съответствие с разпоредбите на Устава на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ, проспекта на публично предлагане на ценни книжа на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ, както и императивните изисквания на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и подзаконовите нормативни актове по прилагането им, включително да следи дали възнаграждението на обслужващото дружество е изчислено и изплатено в съответствие с Устава на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ и дали са спазени ограниченията за разходите за управление на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ съгласно разпоредбите на Устава му.

Банката-депозитар е длъжна да осигури плащанията, свързани със сделки с активите на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ да бъдат преведжани в рамките на нормативно определените срокове, както и да се разпорежда с поверените ѝ активи на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ само по нареждане на

оправомощените лица, освен ако техните нареждания противоречат на закона, на Устав или на настоящия договор;

“ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ заплаща на банката-депозитар за дейността ѝ, свързана с извършване на плащания от името и за сметка на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, водене на регистър на ценни книжа, такси и комисиони съгласно Тарифа на банката-депозитар за такси и комисиони, която представлява Приложение № 1 към договора.

Договорът се прекратява при следните условия:

1. по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
2. при прекратяване на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
3. при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по реда на Закона за кредитните институции спрямо банката-депозитар;
4. при заличаване на банката-депозитар от списъка на банките, които могат да бъдат банка депозитар одобрен от Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” и Българска народна банка;
5. в случай, че банката-депозитар престане да отговаря на изискванията по чл. 9, ал. 4 от ЗДСИЦ, във връзка с глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

В случай на прекратяване на договора банката-депозитар прехвърля активите на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар

32. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

32.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД

Обслужващи дружества на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ са следните:

„НОВИЕ МЕТАЛИ“ АД, ЕИК: 200117863, със седалище и адрес на управление в гр. град Девня, пром. зона Юг, Поземлен имот № 178, представлявано от изпълнителния си директор Пламен Динков Динев, и

„МК-АКАУНТ“ ЕООД, ЕИК: 103895352, със седалище и адрес на управление в гр. Варна 9002, р-н Приморски, ул. „Тодор Димов“ № 31, ет. 5, ап. 15, представлявано от управителя си Кремена Георгиева Иванова,

32.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА „НОВИЕ МЕТАЛИ“ АД;

„НОВИЕ МЕТАЛИ“ АД е с предмет на дейност: Топло валцоване и студено валцоване на метални изделия, изграждане, развитие и управление на недвижими имоти, търговско представителство и посредничество, брокерска и агентийска дейност за български и чуждестранни физически и юридически лица в България и чужбина, инвестиции в недвижими имоти на територията на България, оперативен лизинг, внос, износ и реекспорт, консултантски услуги, вътрешно и външнотърговска дейност.

Дружеството разполага с необходимия опит, организация и ресурси да обслужва и поддържа недвижимите имоти, които ще бъдат придобити, извършването на строежи и подобрения, както и извършването на други

необходими дейности по смисъла на чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Възможностите на „НОВИЕ МЕТАЛИ" АД да осъществява дейностите по експлоатация и поддръжка на недвижимите имоти, които ще бъдат придобити, се определят и от изключителния експертен капацитет на професионалистите, които то обединява и техния опит в управлението на недвижими имоти.

В дружеството работят едни от най-известните специалисти в своите области от гр. Варна, като г-н Пламен Динков Динев, г-н Юри Иванов Йорданов и г-н Анани Анастасов Пачков.

Г-н Пламен Динков Динев е завършил „Технически университет“ – Варна и Техникум по строителство „Васил Левски“ – гр. Варна. Той има над 8 години опит в поддръжане и организиране на инфраструктура; обследване, поддръжане и ремонт на складове и сгради за съхранение на стоки; проектиране и строителство на контейнерни линии и терминали.

Г-н Юри Иванов Йорданов е завършил „Технически университет“ – Варна. Той има над 18 години административен и управленски опит, свързан с много дружества и проекти.

Г-н Анани Анастасов Пачков е завършил „Техникум по вътрешна архитектура и горско стопанство. Той има над 9 години опит в поддръжка и контрол на инфраструктура и технически съоръжения, както и като ръководител при изготвяне на технически и архитектурни проекти (поддръжка и обновяване на сгради и помещения).

В допълнение на притежаваните собствени ресурси „НОВИЕ МЕТАЛИ" АД ще ползва услугите на различни видове агенции (за недвижими имоти, специализирани в различните аспекти на обслужването и поддръжането на недвижимите имоти, които ще бъдат придобити, включително посредничество при покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, поддръжане на отношенията с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти, управление и поддръжка на недвижимите имоти, както и подпомагане на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности).

За правното обезпечение на дейността на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ и обслужването на действията и сделките с недвижими имоти и вещни права върху тях, „НОВИЕ МЕТАЛИ" АД разполага със собствени специалисти.

3.2.3. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА МЕЖДУ „НОВИЕ МЕТАЛИ" АД И ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 15.05.2017 г., “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ възлага, а „НОВИЕ МЕТАЛИ" АД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора:

1. проучване на статута на набеязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответният имот, собственици, събиране на необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота, подготовка на прехвърлителна сделка;
2. изготвяне на предложения за покупка от “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти;
3. изготвяне на предложения за продажба или замяна при определени условия на имотите, собственост на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ;
4. извършване на всички необходими подготвителни действия по покупка и отдаване на имотите под наем, лизинг, аренда или по тяхната продажба или замяна;
5. управление и поддръжане на недвижими имоти, собственост на “ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ, които не са отдадени под аренда или наем;

6. даване на препоръки на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ относно мерките, които по преценка на „НОВИЕ МЕТАЛИ" АД са необходими за запазване на доброто състояние на имотите на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ;

7. посредничество при сключване на договори за аренда, лизинг или наем на имотите;

8. сключване на договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижими имоти – собственост на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ;

9. контрол върху изпълнението на договорите по т.7.и 8, събиране на дължимите по тях възнаграждения и други плащания, поддържане на недвижимите имоти – обект на сключените договори, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите;

10. извършване на строежи и подобрения в придобитите от "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ недвижими имоти и вещни права, при спазване на изискванията на закона и настоящия договор;

11. набавяне, издаване и получаване на всички документи, необходими за извършване на разрушителни дейности на сгради в парцели – собственост на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ;

12. организиране на въвеждането на имотите – собственост на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ в експлоатация, извършването на довършителни работи;

13. промяна на предназначението на притежаваните от "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ недвижими имоти;

14. при поискване от "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ да извършва анализ на пазара на недвижими имоти във връзка с възможността "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ да придобива право на собственост и ограничени вещни права върху недвижими имоти;

15. извършване на други необходими дейности във връзка с осъществяването на инвестиционните цели на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ и управлението и експлоатацията на притежаваните от него имоти.

Договорът е сключен за неопределен срок. Договорът се прекратява: 1. по взаимно съгласие между страните, изразено писмено; 2. при виновно неизпълнение на задълженията, установени в договора, изправната страна има право да развали договора съгласно общите правила на ЗЗД; 3. с едностранно писмено тримесечно предизвестие от всяка от страните; 4. в други случаи, следващи от императивни разпоредби на закона.

Съгласно чл. 8 от Договора "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ заплаща на „НОВИЕ МЕТАЛИ" АД възнаграждение 500 (петстотин) лева месечно без включен ДДС. Възнаграждението се заплаща в срок до 5-то число на месеца, следващ месеца, за който се дължи възнаграждението.

„НОВИЕ МЕТАЛИ" АД се задължава да изпълнява възложените му с този договор дейности в най-добър интерес на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ и с грижата на добър търговец, при спазване на изискванията на закона и устава на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ. „НОВИЕ МЕТАЛИ" АД се задължава:

1. при поискване от "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ, да заплаща от негово име и за негова сметка всички дължими данъци, такси и консумативни разноски във връзка с недвижимите имоти, като „НОВИЕ МЕТАЛИ" АД има право да поиска от "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ авансово получаване на средствата, необходими за заплащане на горепосочените разноски;

2. незабавно след узнаването от страна на „НОВИЕ МЕТАЛИ" АД за повреди и посегателства върху недвижимите имоти, да уведомява "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ за тях;

3. да представя периодично, но най-малко веднъж на три месеца, и при поискване от "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ отчет за изпълнението на възложените му по договора дейности;

Отчетът по т. 3 се предава до 15-то число на месеца, следващ тримесечието, за което се отнася, съответно в срок до 10 работни дни от получаване на писмено искане от "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АД СИЦ.

"ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АД СИЦ се задължава да оказва съдействие на „НОВИЕ МЕТАЛИ" АД за изпълнение на задълженията му по договора, като своевременно го снабдява с пълномощни, и когато това е необходимо за изпълнението на договора, своевременно му дава необходимите указания и предоставя всички необходими за това документи и данни;

"ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АД СИЦ е длъжен да приеме (да одобри, да одобри частично или да не одобри) резултатите от извършените от „НОВИЕ МЕТАЛИ" АД съгласно договора дейности.

Ако "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АД СИЦ одобри частично или не одобри резултатите от възложената работа, той има право да иска от „НОВИЕ МЕТАЛИ" АД да отстрани недостатъците в извършеното в дадения от "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АД СИЦ подходящ срок, за което последният не дължи допълнително възнаграждение.

"ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АД СИЦ има право да проверява изпълнението на договора по всяко време, без да пречи на „НОВИЕ МЕТАЛИ" АД.

"ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АД СИЦ се задължава да заплаща възнаграждение на „НОВИЕ МЕТАЛИ" АД и да му възстановява направените от него разноски, така както е уговорено в договора.

32.4. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА „МК-АКАУНТ“ ЕООД;

„МК-АКАУНТ“ ЕООД е с предмет на дейност: Счетоводни и консултантски услуги, данъчни консултации и изготвяне на финансови отчети, консултантски услуги по финансови въпроси на юридически и физически лица, сдружения и други, услуги по изготвяне на бизнес планове, административни услуги, услуги по изграждане на комуникационни мрежи, търговия на едро и дребно със стоки, строителство и ремонт на сгради, търговско представителство и посредничество; комисионна, спедиционна, складова, лизингова и консултантска дейност; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; архитектурна, проектантска и строителна дейност; бартер и реекспорт; търговска дейност – внос и износ в страната и чужбина, както и всяка друга дейност, която по предмет и обем изисква да бъде водена по търговски начин, за която няма ограничен режим за извършването ѝ в страната и чужбина.

Обслужващото дружество „МК-АКАУНТ“ ЕООД притежава необходимата организация и ресурси за осъществяване на дейностите по чл.18 ЗДСИЦ за дружеството със специална инвестиционна цел.

Дружеството разполага с необходимия опит, организация и ресурси да обслужва и поддържа счетоводното обслужване на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АД СИЦ. Дружеството има дългогодишен опит в областта на счетоводната дейност, ТРЗ - услугите и на данъчното консултиране (за повече информация: <http://mkaccount.com> – уебсайт на Дружеството). Дружеството осъществява дейността си в сътрудничество с реномирани одиторски предприятия. През 2016 г. средносписъчния брой на персонала на дружеството е бил 3 души. През 2017 г. дружеството се ръководи от управител, управляващ по договор за управление и контрол, а две лица полагат труд по силата на трудов договор - един технически работник и един счетоводител. В допълнение „МК-АКАУНТ“ ЕООД разполага с пълен набор собствена офис техника, както и със специализиран професионален лицензен софтуер.

32.5. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА МЕЖДУ „МК-АКАУНТ“ ЕООД И ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 01.07.2017 г., "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АД СИЦ, в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ възлага, а „МК-АКАУНТ“ ЕООД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АД СИЦ при условията и по реда, предвидени в договора:

- Да води и съхранява цялата счетоводна и друга отчетност на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ;
- Да извършва ежемесечно осчетоводяване на първичните счетоводни документи, представени му от "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ, в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;
- Да съдейства и/или съставя предвидените в законодателството месечни, тримесечни, шестмесечни и годишни финансови отчети на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ, като отговаря за годишното приключване на финансовите отчети и за изготвяне на счетоводните справки към тях;
- По изрично указване от страна на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ да възлага първоначалната и последваща оценка на недвижимите имоти от името и за сметка на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ;
- Да управлява рекламната и маркетинговата дейност на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ;
- Да предлага избор на банка-засемодател;
- Да подготвя необходимата кредитна документация за сключване на договор за банков кредит;
- Да води и съхранява кореспонденцията на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ във връзка с горните дейности.

Договорът е сключен за неопределен срок. Договорът се прекратява: 1. по взаимно съгласие между страните, изразено писмено; 2. при виновно неизпълнение на задълженията, установени в договора, изправната страна има право да развали договора съгласно общите правила на ЗЗД; 3. с едностранно писмено тримесечно предизвестие от всяка от страните; 4. в други случаи, следващи от императивни разпоредби на закона.

Съгласно чл. 8 от Договора "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ заплаща на „МК-АКАУНТ“ ЕООД възнаграждение 500 (петстотин) лева месечно без включен ДДС. Възнаграждението се заплаща в срок до 5-то число на месеца, следващ месеца, за който се дължи възнаграждението.

„МК-АКАУНТ“ ЕООД се задължава да изпълнява възложените му с този договор дейности в най-добър интерес на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ и с грижата на добър търговец, при спазване на изискванията на закона и устава на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ. „МК-АКАУНТ“ ЕООД се задължава:

1. да осъществява дейностите по чл. 1 от договора в съответствие с приложимата нормативна уредба, в това число, но не само Закон за публичното предлагане на ценни книжа, Закон за дружествата със специална инвестиционна цел, 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 и приложимите счетоводни стандарти;

2. да представя периодично, но най-малко веднъж на три месеца, и при поискване от "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ отчет за изпълнението на възложените му по настоящия договор дейности, съдържащ описание на извършените действия във връзка с дейностите по чл. 1 от договора, съдържащ справка за изготвените отчети и счетоводни справки, предоставената на трети лица счетоводна информация, осъществени рекламни и др. дейности, възложените оценки и пр.

Отчетът по т. 3 се предава до 15-то число на месеца, следващ тримесечието, за което се отнася, съответно в срок до 10 работни дни от получаване на писмено искане от "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ.

"ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ се задължава да оказва съдействие на „МК-АКАУНТ“ ЕООД за изпълнение на задълженията му по договора, като своевременно го снабдява с пълномощни, и когато това е необходимо за изпълнението на договора, своевременно му дава необходимите указания и предоставя всички необходими за това документи и данни;

"ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ е длъжен да приеме (да одобри, да одобри частично или да не одобри) резултатите от извършените от „МК-АКАУНТ“ ЕООД съгласно договора дейности.

Ако "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ одобри частично или не одобри резултатите от възложената работа, той има право да иска от „МК-АКАУНТ“ ЕООД да отстрани недостатъците в извършеното в дадения от "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ подходящ срок, за което последният не дължи допълнително възнаграждение.

"ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ има право да проверява изпълнението на договора по всяко време, без да пречи на „МК-АКАУНТ“ ЕООД.

"ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ се задължава да заплаща възнаграждение на „МК-АКАУНТ“ ЕООД и да му възстановява направените от него разноски, така както е уговорено в договора.

33. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

До момента "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ не е придобивало недвижими имоти за секюритизация и не е възлагало изготвяне на оценки на независими оценители. Преди стартирането на същинската дейност по секюритизация на недвижими имоти компетентния орган на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ ще определи подходящи експерти, отговарящи на нормативните изисквания и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти на Дружеството.

34. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

34.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно Устава на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ, максималният размер на разходите за управление на дружеството, в това число възнагражденията на обслужващите дружества, възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, на регистрирания одитор, на оценителите, банката-депозитар и др., като съотношение към стойността на активите по баланса на дружеството не могат да надхвърлят 14 % от стойността на активите по баланса на Дружеството, съгласно последния одитиран годишен финансов отчет..

34.2. СУМИТЕ ИЛИ МЕТОДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА.

Съгласно Устава на Дружеството, всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Размерът на всяко възнаграждение се определя от Общото събрание при спазване на изискването за максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството.

На учредителното събрание на Дружеството е определено месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите в размер на 1500 лева. Към датата на настоящия регистрационен документ не са изплащани възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, защото тези възнаграждения стават дължими след получаване на лиценз за извършване на дейността, съгласно сключените договори за управление и анексите към тях.

Съгласно Устава на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на изискването за максимално допустимия размер на разходите за управление на Дружеството.

Към момента на изготвяне на настоящия Регистрационен документ "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ има сключен договор с две обслужващи дружества – „Новие Метали" АД и „МК-АКАУНТ“ ЕООД. Съгласно условията на договорите с обслужващите дружества, всяко от тях получава възнаграждение в размер на 500 лева месечно без включен ДДС, платимо в срок до 5-то число на месеца, следващ месеца, за който се дължи възнаграждението.