

---

# ПРОСПЕКТ

## ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ

ISIN код: BG1100006177

---

**650 000 БРОЯ ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ АКЦИИ С НОМИНАЛНА  
СТОЙНОСТ ОТ 1 ЛЕВ ВСЯКА**

---

Настоящият Проспект съдържа цялата информация за "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ и за издаваните от Дружеството ценни книжа, които са предмет на настоящото първично публично предлагане, а именно – 650 000 нови, обикновени, поименни, безналични акции с номинал от 1 лев и емисионна стойност от 2 лева всяка. Проспектът съдържа цялата необходима за вземане на инвестиционно решение информация, включително основните рискове, за които всеки един инвеститор трябва да бъде информиран, преди да стане инвеститор в акции на Дружеството. Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове, разгледани подробно в Част Първа от настоящия Проспект. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно с настоящия Проспект преди да вземат съответното инвестиционно решение.

**Настоящият ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ ПОТВЪРДЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР С РЕШЕНИЕ № ..... ОТ .../.../2025 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.**

**03 Април 2025 г.**

## СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОСПЕКТА

РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ .....	14
Точка 1. Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа .....	14
Точка 2. Идентификационни данни за Емитента .....	14
Точка 3. Компетентен орган.....	14
Точка 4. Дата на одобряване на проспекта .....	14
Точка 5. Предупреждения.....	14
РАЗДЕЛ Б: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	14
Точка 6. Кой е Емитент на ценните книжа? .....	14
Точка 6.1. Седалище, правна форма, ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване.....	14
Точка 6.2. Основна дейност на Емитента .....	14
Точка 6.3. Основни акционери.....	15
Точка 6.4. Съвет на директорите.....	15
Точка 6.5. Законово определени одитори .....	15
Точка 7. Каква е основната финансова информация относно Емитента?.....	16
Точка 7.1. Основна финансова информация .....	16
Точка 7.2. Забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди .....	17
Точка 8. Кои са основните рискове, характерни за Емитента? .....	17
Точка 8.1. Рискове, свързани с финансовото състояние на Емитента .....	17
Точка 8.2. Рискове, свързани със стопанската дейност и с отрасъла, в който Емитентът оперира .....	17
РАЗДЕЛ В: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	17
Точка 9. Кои са основните характеристики на ценните книжа? .....	17
Точка 9.1. Вид, клас, ISIN.....	17
Точка 9.2. Валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа .....	17
Точка 9.3. Правата, материализирани в ценните книжа .....	17
Точка 9.4. Ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност.....	18
Точка 9.5. Ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа.....	18
Точка 9.6. Политиката по отношение на дивидентите .....	18
Точка 10. Къде ще се търгуват ценните книжа? .....	18

Точка 11. Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?.....	18
Точка 12. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа? .....	19
<b>РАЗДЕЛ Г: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И/ИЛИ ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР. ....</b>	
Точка 13. При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа? .....	19
Точка 14. Кой е предложителят и/или кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?.....	20
Точка 15. Защо е съставен този проспект?.....	20
<b>ЧАСТ ПЪРВА. РИСКОВИ ФАКТОРИ. ....</b>	
Информация съгласно Член 16 от Регламент (ЕС) 2017/1129 във връзка с чл. 24, ал. 1, буква в от Делегиран Регламент (ЕС)2019/980, както и раздел 3 от Приложение 1 от същия Регламент и Раздел 3 от Приложение 11 от същия Регламент .....	
21	
<b>РАЗДЕЛ 1. РИСКОВИ ФАКТОРИ ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА .....</b>	
21	
Точка 1.1. Рискове, свързани с финансовото състояние на Емитента .....	21
Точка 1.1.1. Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди .....	21
Точка 1.1.2. Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. ....	21
Точка 1.1.3. Кредитен риск .....	21
Точка 1.1.4. Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия .....	22
Точка 1.1.5. Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри .	22
Точка 1.1.6. Рискове, свързани с дейността на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС...	22
Точка 1.2. Рискове, свързани със стопанската дейност на Емитента и с отрасъла .....	22
Точка 1.2.1. Намаление на равнището на наемите .....	22
Точка 1.2.2. Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти.....	23
Точка 1.2.3. Повишена конкуренция.....	23
Точка 1.2.4. Рискове при отдаването под наем .....	23
Точка 1.2.5. Риск, свързан с увеличаване на цените на строителството .....	24
Точка 1.2.6. Контрагентен риск.....	24
Точка 1.2.7. Риск от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти .....	24
Точка 1.2.8. Риск, свързан с бъдещо използване на дългово финансиране .....	24
Точка 1.2.9. Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии .....	24
Точка 1.2.10. Риск от загуби, непокрити от застраховки .....	24
Точка 1.2.11. Други рискове, свързани с дейността на Дружеството .....	25
Точка 1.3. Правен и регулаторен риск .....	26
Точка 1.3.1 Риск, произтичащ от неефективна съдебна система .....	26

Точка 1.3.2 Риск, произтичащ от промени в регулаторната рамка, отнасяща се до публични дружества .....	26
Точка 1.4. Риск във връзка с вътрешния контрол .....	27
Точка 1.4.1. Оперативен риск .....	27
Точка 1.5. Екологични, социални и управленски рискове .....	27
Точка 1.5.1. Риск от осъществяване на сделки между „Гленмоор Кепитал” АДСИЦ и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните .....	27
Точка 1.6. Систематични рискове .....	27
Точка 1.6.1. Данъчен риск .....	27
Точка 1.6.2. Политически риск .....	27
Точка 1.6.3. Макроикономически риск .....	28
Точка 1.6.4. Инфлационен риск .....	28
Точка 1.6.5. Валутен риск .....	28
Точка 1.6.6. Лихвен риск .....	28
Точка 1.6.7. Риск, свързан с безработицата .....	29
Точка 1.6.8. Риск от забавен икономически растеж .....	29
Точка 1.6.9. Кредитен риск за държавата .....	29
Точка 1.6.10. Риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства .....	30
РАЗДЕЛ 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ ХАРАКТЕРНИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА .....	30
Точка 2.1. Рискове, свързани с естеството на ценните книжа .....	30
Точка 2.1.1. Ценови риск .....	30
Точка 2.1.2. Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа .....	31
Точка 2.1.3. Ликвиден риск .....	31
Точка 2.1.4. Валутен риск .....	31
Точка 2.1.5. Риск за цената, породен от значителни сделки с акции на Емитента .....	31
Точка 2.1.6. Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции .....	32
Точка 2.1.7. Липса на гаранция за изплащане на дивиденди .....	32
Точка 2.1.8. Инфлационен риск .....	32
Точка 2.1.9. Риск от волантилност на цената на акциите .....	32
Точка 2.1.10. Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа .....	32
Точка 2.2. Рискове, свързани с публичното предлагане и/или допускането на ценни книжа до търгуване на регулиран пазар .....	33
Точка 2.2.1. Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа .....	33

Точка 2.2.2. Риск от невъзможност за упражняване на права при настоящото и бъдещо увеличение на капитала на Емитента .....	33
ЧАСТ ВТОРА. Информация съгласно Приложение 1 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980 .....	34
РАЗДЕЛ 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН .....	34
Точка 1.1. Лица, отговарящи за информацията в Проспекта, изготвен като единен документ	34
Точка 1.2. Декларация от лицата, отговарящи за Проспекта, изготвен като единен документ	34
Точка 1.3. Декларации и доклади на експерти .....	35
Точка 1.4. Използвана информация от трети страни .....	36
Точка 1.5 Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129 .....	36
РАЗДЕЛ 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ .....	36
Точка 2.1. Данни за одиторите на емитента .....	36
Точка 2.2. Причини за напускане, отстраняване или промяна на одитори .....	36
РАЗДЕЛ 3. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА .....	37
РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА .....	37
Точка 4.1. Фирма и търговско наименование .....	37
Точка 4.2. Място на регистрация, регистрационен номер и идентификационен код .....	37
Точка 4.3. Дата на учредяване, продължителност на съществуване .....	37
Точка 4.4. Седалище, правна форма, законодателство, адрес и контакти .....	37
РАЗДЕЛ 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ .....	37
Точка 5.1. Основни дейности .....	37
Точка 5.1.1. Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности .....	37
Точка 5.1.2. Информация за значителните нови продукти и/или услуги .....	41
Точка 5.2. Основни пазари .....	41
Точка 5.3. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента .....	41
Точка 5.4. Стратегия и цели .....	41
Точка 5.5. Информация относно степента, до която Емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси... ..	42
Точка 5.6. Основанията за декларациите, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция .....	43
Точка 5.7. Инвестиции .....	44
Точка 5.7.1. Съществени инвестиции, извършени от Емитента .....	44
Точка 5.7.2. Съществени инвестиции в процес на осъществяване от Емитента .....	45
Точка 5.7.3. Съвместни предприятия, в които Емитентът притежава дял от капитала .....	45

Точка 5.7.4. Проблеми във връзка с опазването на околната среда .....	45
РАЗДЕЛ 6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА .....	45
Точка 6.1. Описание на икономическата група на Емитента .....	45
Точка 6.2. Значителни дъщерни предприятия на Емитента .....	45
РАЗДЕЛ 7. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	45
Точка 7.1. Финансово състояние .....	45
Точка 7.1.1. Исторически преглед и причини за съществени промени в стопанската дейност и финансовото състояние на Емитента.....	45
Точка 7.1.2. Очаквано бъдещо развитие, научно-изследователска и развойна дейност (НИРД) на Емитента .....	48
Точка 7.2. Оперативни резултати .....	48
Точка 7.2.1. Значителни фактори, включително необичайни или случайни събития или нови обстоятелства, които влияят съществено върху приходите на емитента.....	48
Точка 7.2.2. Значителни промени в нетните продажби на Емитента и причините за тях ....	49
РАЗДЕЛ 8. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ .....	50
Точка 8.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента .....	50
Точка 8.2. Обяснение и описание на източниците на паричните потоци на Емитента.....	52
Точка 8.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента .....	53
Точка 8.4. Информация за евентуални ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на Емитента .....	54
Точка 8.5. Информация за очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите.....	54
РАЗДЕЛ 9. Нормативна среда .....	54
Точка 9.1. Нормативна среда.....	54
РАЗДЕЛ 10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ .....	58
Точка 10.1. Описание на тенденциите.....	58
Точка 10.2. Известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти и събития с очакван значителен ефект върху Емитента .....	59
РАЗДЕЛ 11. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА.....	60
Точка 11.1. Публикувана прогноза .....	60
Точка 11.2. Актуализации по публикувана прогноза.....	60
Точка 11.3. Декларация, свързана с прогноза .....	60
РАЗДЕЛ 12. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ.....	60
Точка 12.1. Ключови лица .....	60

Точка 12.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшия ръководен състав .....	62
<b>РАЗДЕЛ 13. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ .....</b>	<b>62</b>
Точка 13.1. Изплатени възнаграждения .....	62
Точка 13.2. Заделяни и начислявани пенсии или други подобни компенсации и обезщетения .....	64
<b>РАЗДЕЛ 14. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.....</b>	<b>64</b>
Точка 14.1. Мандати .....	64
Точка 14.2. Договори за услуги на членовете на административните, управителните или надзорните органи, сключени с емитента или с някое от неговите дъщерни предприятия ...	65
Точка 14.3. Информация за одитния комитет на емитента .....	65
Точка 14.4. Декларация за това дали Емитентът спазва приложимите спрямо него режими за корпоративно управление .....	66
Точка 14.5. Потенциалните съществени въздействия върху корпоративното управление .	66
<b>РАЗДЕЛ 15. СЛУЖИТЕЛИ .....</b>	<b>66</b>
Точка 15.1. Брой служители.....	66
Точка 15.2. Дялови участия и опции върху акции.....	66
Точка 15.3. Описание на споразуменията за участие на служителите в капитала на Емитента .....	66
<b>РАЗДЕЛ 16. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ .....</b>	<b>66</b>
Точка 16.1. Списък на мажоритарните акционери .....	66
Точка 16.2. Разни права на глас.....	67
Точка 16.3. Пряк и косвен контрол върху емитента .....	67
Точка 16.4. Договорености, които могат да доведат до промяна в контрола върху емитента	67
<b>РАЗДЕЛ 17. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА .....</b>	<b>68</b>
Точка 17.1. Информация съгласно Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета .....	68
<b>РАЗДЕЛ 18. ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА .....</b>	<b>69</b>
Точка 18.1. Финансова информация за минали периоди.....	69
Точка 18.1.1. Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните три финансови години.....	69
Точка 18.1.2.Промяна на референтната балансова дата .....	69
Точка 18.1.3. Счетоводни стандарти .....	69
Точка 18.1.4. Промяна на счетоводната рамка .....	69

Точка 18.1.5. Одитирана финансова информация съгласно националните счетоводни стандарти (НСС).....	69
Точка 18.1.6. Консолидирани финансови отчети.....	69
Точка 18.1.7. Давност на финансовата информация .....	70
Точка 18.2. Междинна и друга финансова информация .....	70
Точка 18.2.1. Публикувани междинни финансови отчети .....	70
Точка 18.3. Одитиране на финансова информация за минали периоди .....	70
Точка 18.3.1. Одитирани ГФО .....	70
Точка 18.3.2. Друга одитирана информация.....	70
Точка 18.3.3. Финансова информация от друг източник.....	70
Точка 18.4. Проформа финансова информация .....	71
Точка 18.4.1. Проформа финансова информация .....	71
Точка 18.5. Политика по отношение на дивидентите .....	71
Точка 18.5.1. Описание на политиката на Емитента по отношение на разпределението на дивиденди .....	71
Точка 18.5.2. Разпределени дивиденди за минали периоди .....	71
Точка 18.6. Правни и арбитражни производства.....	71
Точка 18.6.1. Правни и арбитражни производства.....	71
Точка 18.7. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента .....	71
Точка 18.7.1. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента .....	71
РАЗДЕЛ 19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	72
Точка 19.1. Акционерен капитал .....	72
Точка 19.1.1. Размер на емитирания капитал за всеки клас акционерен капитал.....	72
Точка 19.1.2. Акции, които не представляват капитал .....	72
Точка 19.1.3. Собствени акции .....	72
Точка 19.1.4. Конвертируеми, обменяеми и ценни книжа с варианти.....	72
Точка 19.1.5. Права за придобиване или задължения по отношение на уставния, но неемитиран капитал и възможности за увеличаване на капитала.....	72
Точка 19.1.6. Капитал на член на групата, който е под опция или е договорен условно или безусловно да бъде поставен под опция .....	72
Точка 19.1.7. История на акционерния капитал .....	72
Точка 19.2. Учредителен акт и устав .....	72
Точка 19.2.1. Регистърът и номерът на вписване в него .....	72
Точка 19.2.2. Права, преференции и ограниченията за всеки клас акции .....	73

Точка 19.2.3. Условия, които могат да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху Емитента .....	74
<b>РАЗДЕЛ 20. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ .....</b>	<b>74</b>
Точка 20.1. Резюме на договорите от съществено значение съгласно чл. 12, ал. 1, т. 20.1 от Приложение №1 към Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980.....	74
<b>РАЗДЕЛ 21. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ .....</b>	<b>74</b>
Точка 21.1. Налични документи .....	74
<b>ЧАСТ ТРЕТА. Информация съгласно Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980 .....</b>	<b>76</b>
<b>РАЗДЕЛ 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН .....</b>	<b>76</b>
Точка 1.1. Лица, отговарящи за информацията в Проспекта.....	76
Точка 1.2. Декларация на отговорните лица.....	76
Точка 1.3. Доклади на експерти .....	77
Точка 1.4. Информация от трети страни .....	78
Точка 1.5. Декларация, за одобрение от страна на компетентен орган .....	78
<b>РАЗДЕЛ 2. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА.....</b>	<b>78</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>78</b>
Точка 3.1. Декларация за оборотния капитал.....	78
Точка 3.2. Капитализация и задлъжнялост.....	78
Точка 3.3. Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането .....	79
Точка 3.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията .....	80
<b>РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ .....</b>	<b>80</b>
Точка 4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или са допуснати до търговия, включително техния международен идентификационен номер на ценни книжа („ISIN“).....	80
Точка 4.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа .....	80
Точка 4.3. Информация за това дали ценните книжа са поименни ценни книжа, или ценни книжа на приносител и дали са в налична (сертификат) или в безналична форма .....	81
Точка 4.4. Валута на емисията ценни книжа .....	81
Точка 4.5. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права .....	82
4.5.1. Право на глас на обикновените акции .....	82
4.5.2. Право на дивидент .....	83
4.5.3. Право на дял от печалбите .....	83

4.5.4. Право на ликвидационен дял.....	83
4.5.5. Допълнителни права, които дават акциите: .....	84
4.5.6. Право и условия за обратно изкупуване на акции .....	84
4.5.7. Право и условия за конвертиране на акции.....	84
4.5.8. Права на миноритарните акционери.....	84
4.5.9. Привилегировани акции .....	85
Точка 4.6. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа .....	85
Точка 4.7. Очаквана дата на емитиране .....	85
Точка 4.8. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа .....	86
Точка 4.9. Декларация относно съществуването на приложимо за емитента национално законодателство относно търговите предложения, което може евентуално да осуети тези търгови предложения .....	86
Точка 4.10. Информация за търговите предложения във връзка с акционерния капитал на емитента, отправени от трети лица през предходната и през текущата финансова година ...	87
Точка 4.11. Ефект на данъчно законодателство.....	87
Точка 4.12. Потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета .....	89
Точка 4.13    Идентификационни данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия .....	89
<b>РАЗДЕЛ 5. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА .....</b>	<b>90</b>
Точка 5.1 Условия и прогнозен график на предлагането .....	90
Точка 5.1.1. Условия, на които подлежи предлагането .....	90
Точка 5.1.2. Общ размер на предлагането .....	90
Точка 5.1.3. Период на предлагането .....	90
Точка 5.1.4. Кога и при какви обстоятелства предлагането може да бъде отменено или временно преустановено .....	93
Точка 5.1.5. Възможности за намаляване на записванията .....	96
Точка 5.1.6. Подробна информация за минималната и/или максималната сума на заявлението.....	96
Точка 5.1.7. Период, през който заявлението може да бъде оттеглено .....	96
Точка 5.1.8. Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа .....	96
Точка 5.1.9. Резултати от предлагането.....	97
Точка 5.1.10    Процедура за упражняване на правото на преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата на записване и третиране на неупражнените права на записване.....	98

Точка 5.2. План на разпространение и разпределение .....	98
Точка 5.2.1. Категории потенциални инвеститори .....	98
Точка 5.2.2. Участие на основните акционери, членовете на управителните, надзорните или административните органи на емитента в записването, и намерения за придобиване на дял над 5% от инвеститори .....	99
Точка 5.2.3. Оповестяване на предварителното разпределение.....	99
Точка 5.2.4    Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа	99
Точка 5.3. Цена.....	99
Точка 5.3.1. Цена, на която се предлагат ценните книжа и разходи за записващите лица..	99
Точка 5.3.2. Процедура за оповестяване на цената на предлагане.....	100
Точка 5.3.3. Основа за емисионната цена .....	100
Точка 5.3.4. Съществено разминаване между цена за публично предлагане и ефективна цена за определени лица .....	100
Точка 5.4. Пласиране и поемане на емисии .....	100
Точка 5.4.1. Координатори по предлагането .....	100
Точка 5.4.2. Платежни агенти .....	101
Точка 5.4.3. Лица, поели емисията .....	101
Точка 5.4.4. Споразумение за поемане .....	101
РАЗДЕЛ 6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО .....	101
Точка 6.1. Пазари, до които са или ще бъдат допуснати до търговия ценните книжа .....	101
Точка 6.2. Пазари, на които се търгуват ценни книжа от същия клас.....	101
Точка 6.3. Паралелно записване или частно пласиране на ценни книжа от същия клас .....	102
Точка 6.4. Маркет мейкъри.....	102
Точка 6.5. Стабилизация .....	102
Точка 6.5.1. Декларация относно възможност за стабилизация.....	102
Точка 6.5.2. Началото и краят на периода, през който може да се осъществи стабилизация .....	102
Точка 6.5.3. Управляващи стабилизацията.....	102
Точка 6.5.4. Отклонения в цената в резултат на стабилизация .....	102
Точка 6.5.5. Места, на които може да бъде предприето стабилизиране.....	102
Точка 6.6. Записване, превишаващо по размер подписката .....	102
РАЗДЕЛ 7. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА.....	102
Точка 7.1. Име и адрес на фирмата, на лицето или субекта, предлагащ за продажба ценните книжа .....	102

Точка 7.2. Брой и клас на ценните книжа, които се предлагат от всеки от продаващите държатели на ценни книжа .....	103
Точка 7.3. Продажба от основни акционери.....	103
Точка 7.4. Споразумения за задържане .....	103
РАЗДЕЛ 8. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО .....	103
Точка 8.1. Общи нетни постъпления и оценка на общите разходи по емисията/предлагането .....	103
РАЗДЕЛ 9. РАЗВОДНЯВАНЕ.....	104
Точка 9.1. Разводняване .....	104
Точка 9.2. Разводняване в резултат на право на записване от съществуващи акционери ....	107
РАЗДЕЛ 10. Допълнителна информация .....	109
Точка 10.1. Консултанти .....	109
Точка 10.2. Друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация.....	109
Точка 10.3. Друга регулаторно изисквана информация по Приложение № 1 от Наредба № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар.....	109
Точка 10.3.1. Описание на инвестиционните цели на Дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал.....	109
Точка 10.3.3. Описание на политиката на Емитента относно придобиване на нов актив или активи .....	111
Точка 10.3.4. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти ..	111
Точка 10.3.5. Информация за придобитите недвижими имоти: .....	112
Точка 10.3.6. Данни за банката-депозитар.....	116
Точка 10.3.7. Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.....	118
Точка 10.3.8. Данни за оценителите на недвижимите имоти .....	122
Точка 10.3.9. Допълнителна информация за разходите на дружеството .....	123
Точка 10.3.10. Информация за търговските дружества (специализирани дружества) по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в които дружеството със специална инвестиционна цел участва/притежава .....	124
Точка 10.3.11. Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо, както и информация по за тези имоти .....	124
Приложение 1. ДЕКЛАРАЦИЯ от изготвящите проспекта за законово съответствие.....	125
Приложение 2. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 89д, ал.6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите на Емитента .....	126

Приложение 3. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК от съставителя на финансовите отчети на Емитента.....	127
Приложение 4. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК от независимия одитор на финансовите отчети на Емитента.....	128
Приложение 5. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК от независимия одитор на финансовите отчети на Емитента.....	129
Приложение 6. Доклад за оценка на вещни права на собственост върху активи в инвестиционни имоти на Гленмоор Кепитал АДСИЦ, изготвен към 31.12.2023 г. от „Кантора Акорд Полюс” ООД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, р-н Одесос, бул. Вл. Варненчик № 112, ет. 5, ап. 1, с отговорен оценител Атанас Неделчев Атанасов, с удостоверение за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти от Камарата на независимите оценители – Рег. № 100100765, служебен адрес – гр. Варна, р-н Одесос, бул. Вл. Варненчик № 112, ет. 5, ап. 1.....	130

## РЕЗЮМЕ

### РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

#### Точка 1. Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа

Предмет на настоящото публично предлагане са обикновени, поименни, безналични акции от капитала "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ с Борсов код GLMC и ISIN код на емисията BG1100006177.

#### Точка 2. Идентификационни данни за Емитента

Емитент е "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, ЕИК: 204509737. LEI код на Емитента/Идентификационен код на правен субект (ИКПС) на Емитента: 48510016YC1VH1LQYL11. Данни за контакт: Варна, п.к. 9000, р-н Одесос, ул. "Шипка" № 10, ет. 5, Телефон: 0883 452 002, E-mail: gmr.reit@gmr-reit.com, Интернет страница: <https://gmr-reit.com/>.

#### Точка 3. Компетентен орган

Компетентен орган, който одобрява Проспекта, е Комисия за финансов надзор, 1000 София, ул. „Будапеща“ № 16, тел.: 0800 40 444, email: delovodstvo@fsc.bg.

#### Точка 4. Дата на одобряване на проспекта

Настоящият проспект е одобрен с Решение № ...../.....2025 г. на Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО (Регламент (ЕС) 2017/1129). Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента или ценните книжа, предмет на настоящия Проспект.

#### Точка 5. Предупреждения

Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от страна на инвеститора. Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разноските във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разгледано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа.

### РАЗДЕЛ Б: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

#### Точка 6. Кой е Емитент на ценните книжа?

Точка 6.1. Седалище, правна форма, ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване

Емитент на ценните книжа е "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ. 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, п.к. 9000, р-н Одесос, ул. "Шипка" № 10, ет. 5. Идентификационен код на правен субект (LEI код) на Емитента: 48510016YC1VH1LQYL11.

#### Точка 6.2. Основна дейност на Емитента

"Гленмоор Кепитал" АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Предметът на дейност на дружеството 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. "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ е учредено на 07.03.2017 г. и е вписано в Търговския регистър с вписване № 20170321161550. Дружеството е учредено за неопределен срок. С Решение № 1481-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор от 24.11.2017 г. "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ получава лиценз за упражняване на дейността си.

#### Точка 6.3. Основни акционери

Няма юридическо и/или физическо лице, което да упражнява пряк и/или непряк контрол върху "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ. Акционерите, притежаващи най-малко 5 % от гласовете в Общото Събрание на Акционерите (ОСА) на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, са в следната таблица:

**Таблица 1.** Акционери, имащи 5% и над 5% в ОСА

Акционери с дял 5% и над 5% към датата на Проспекта	Брой акции	Брой гласа	Дял в капитала
"ИНТЕРРЕКЛАМА" ЕООД, ЕИК: 103863874	110000	110000	16.92%
"НОВИЕ МЕТАЛИ" АД, ЕИК: 200117863	90000	90000	13.85%
"ШИПКА КОНСУЛТ ГРУП" ЕООД, ЕИК: 201692219	100000	100000	15.38%
"ТИ АЙ СЕКЮРИТИ ВАРНА" ЕООД, ЕИК: 201840269	120000	120000	18.46%
"ЕКОИНС БЪЛГАРИЯ" ООД, ЕИК: 202448972	120750	120750	18.58%

**Източник: Данни от ЦД**

Валентина Николаева Димитрова притежава непряко 16.92 % от капитала на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, доколкото притежава пряко 100 % от капитала на "ИНТЕРРЕКЛАМА" ЕООД, ЕИК: 103863874. Иван Атанасов Иванов притежава непряко 15.38 % от капитала на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, доколкото притежава пряко 100 % от капитала на "ШИПКА КОНСУЛТ ГРУП" ЕООД, ЕИК: 201692219. Атанас Колев Атанасов притежава непряко 18.46 % от капитала на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, доколкото притежава пряко 100 % от капитала на "ТИ АЙ СЕКЮРИТИ ВАРНА" ЕООД, ЕИК: 201840269. Харалампи Дечков Ламбов притежава непряко 18.58 % от капитала на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, доколкото притежава непряко 100 % от капитала на "ЕКОИНС БЪЛГАРИЯ" ООД, ЕИК: 202448972, чрез "ГРИЙН СТОК КЛАС" ЕООД, ЕИК 204326134, и "ХОЛИДЕЙ БЛЕК СИЙ" ЕООД, ЕИК 206729592.

#### Точка 6.4. Съвет на директорите

"Гленмоор Кепитал" АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва: Валентина Николаева Димитрова – Председател на СД; Асен Александров Величков – Член на СД; Гергана Атанасова Маринова – Изпълнителен член на СД. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Гергана Атанасова Маринова. Дата на изтичане на мандата на настоящите членове на СД: 15.09.2025 г. Одитният комитет подпомага работата на Съвета на Директорите, има роля на специализиран, наблюдаващ, консултативен орган върху мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансовото отчитане на Дружеството. Одитният комитет има следния състав: Пламен Петров Драганов – Председател; Пенка Цветанова Първанова – Член; Радостина Тодорова Куманова – Член.

#### Точка 6.5. Законово определени одитори

Финансовите отчети на Дружеството за 2023 и 2024 година са одитирани от одиторско дружество „Свраков и Милев“ ООД, с ЕИК 103611033, с рег. N 087 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Сава Радулов“, № 7, с отговорен одитор Николай Иванов Колев, с рег. N 0569 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) . Финансовите отчети на Дружеството за 2022 година са одитирани от одиторско дружество „Приморска одиторска компания“ ООД, с ЕИК 103599983, с рег. N:086 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО), със седалище, адрес на управление и адрес за

кореспонденция: гр. Варна, бул. „Ген. Колев“, № 104, ет. 5, ап. 32, с отговорен одитор Мариан Василев Николов, с рег. N:0601 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО).

**Точка 7. Каква е основната финансова информация относно Емитента?**

Точка 7.1. Основна финансова информация

**Таблица 2.** Основни финансови показатели на Емитента (отчет за печалбата и загубата и ДВД)

Отчет на доходите на нефинансови субекти, съгласно Таблица 1 от Приложение 1 към Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979			
в хил.лева	2024г.	2023г.	2022г.
Съвкупни приходи, от които:	284	232	186
<i>Приходи от наеми на инвестиционни имоти</i>	267	224	183
<i>Печалба/(загуба) от корекция на инвестиционни имоти до справедлива стойност</i>	17	8	3
Оперативна печалба или загуба	140	106	60
Нетна печалба или загуба	139	105	59
Годишен ръст на приходите	22.41%	24.73%	7.51%
Оперативен марж*	49.30%	45.69%	32.26%
Нетен марж*	48.94%	45.26%	31.72%
Нетна печалба на една акция на притежателите на собствен капитал на предприятието майка в лв.	0.21	0.16	0.09
* Тези коефициенти не се докладват във финансовите отчети на емитента и са представени във връзка с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979			

Източник: одитирани финансови отчети за 2024, 2023 и 2022г.

**Таблица 3.** Основни финансови показатели на Емитента (отчет за финансовото състояние)

Счетоводен баланс на нефинансови субекти (дялови ценни книжа), съгласно Таблица 2 от Приложение 1 към Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979			
в хил.лева	2024г.	2023г.	2022г.
Съвкупни активи	1 048	995	937
Съвкупен собствен капитал	903	874	859

Източник: одитирани финансови отчети за 2024, 2023 и 2022г.

За периода 2022 г. – датата на Проспекта съвкупните активи остават сравнително постоянни. Собственият капитал остава без съществена промяна.

**Таблица 4.** Основни финансови показатели на Емитента (отчет за паричните потоци)

Отчет за паричните потоци на нефинансови субекти (дялови ценни книжа), съгласно Таблица 3 от Приложение 1 към Делегиран Регламент (ЕС) 2020/1272			
в хил.лева	2024г.	2023г.	2022г.
Нетни парични потоци от оперативна дейност	124	100	54
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	0	-59	0
Нетни парични потоци от финансова дейност	-88	-53	-43

Източник: одитирани финансови отчети за 2024, 2023 и 2022г.

С оглед на увеличаване на дейността с отдаването под наем на активите, нетният паричен поток от оперативна дейност се увеличава значително за последните 2 години.

Точка 7.2. Забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди  
Одиторските доклади върху отчетите на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ за 2022 г., 2023 г. и 2024 г. не съдържат квалификации.

Точка 8. Кои са основните рискове, характерни за Емитента?

Точка 8.1. Рискове, свързани с финансовото състояние на Емитента

*Кредитен риск*

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на риска някой от клиентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си.

*Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди*

Недостигът на парични средства на разположение може да затрудни изплащането на дивиденда за съответната година.

*Риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти*

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти носи риск за Дружеството.

Точка 8.2. Рискове, свързани със стопанската дейност и с отрасъла, в който Емитентът оперира

*Риск от намаление равнището на наемите*

Намаление на средните нива на наемите в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на компанията.

*Риск от ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти*

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.

*Рискове при отдаването под наем*

Дружеството може да бъде подложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него недвижими имоти, забавя при отдаването под наем или отдаването им при по-малко изгодни условия.

*Риск, свързан с военни конфликти*

Това е рискът от икономическа рецесия и инфлационен натиск, свързан с военни конфликти в региона (войната в Украйна, войната между Израел и Хамас).

*Риск, произтичащ от промени в регулаторната рамка, отнасяща се до публични дружества*

Съществува риск в бъдеще законодателството, регулиращо дейността на публичните дружества, да наложи допълнителни и по-строги изисквания към публичните компании.

## РАЗДЕЛ В: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Точка 9. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

Точка 9.1. Вид, клас, ISIN

Ценните книжа, предмет на настоящото публично предлагане, са обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството, ISIN BG1100006177.

Точка 9.2. Валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа

Ценните книжа се издават в български лева. Предмет на публично предлагане са 650 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ с номинал 1 (един) лев всяка и емисионна стойност от 2 лева (два лева) всяка. Общата номинална стойност на предложените за записване акции е 650 000 лв. Общата емисионна стойност на предложените за записване акции е 1 300 000 лв. Акциите на Дружеството не са ограничени със срок.

Точка 9.3. Правата, материализирани в ценните книжа

Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Точка 9.4. Ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност

Редът за удовлетворяване на вземанията в случай на обявяване на Дружеството в несъстоятелност е определен в чл. 722. ал. 1, т. 1-8 от Търговския закон. Едва след пълно удовлетворяване на кредиторите в посочената поредност, останалите суми (ако има такива) се разпределят между притежателите на капиталови инструменти.

Точка 9.5. Ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа

Издадените от Емитента акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (Наредба № 38), Правилника на „Централен депозитар“ АД (ЦД) и Правилата на „Българска Фондова Борса“ АД (БФБ). Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждането, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждане за продажба, са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Тази забрана не се прилага по отношение на заложен финансови инструменти, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, или е налице изрично съгласие на заложния кредитор.

Точка 9.6. Политиката 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. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, като дивидент. Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, като по отношение вземането на решението от ОСА се прилага разпоредбата на чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК, според който правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Присъствието на лицето в списъка по чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на дивидент на акционерите в срок 12 месеца от края на съответната финансова година съгласно чл. 29, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на „Централен депозитар“ АД. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок. Не съществуват други ограничения върху разпределянето на дивиденти от страна на “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ. Дивиденти се изплащат, ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен” и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или Устав.

Точка 10. Къде ще се търгуват ценните книжа?

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, издадените от Дружеството обикновени акции от увеличението на капитала ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на Българска Фондова Борса (БФБ). Предлаганите акции няма да бъдат обект на заявление от Емитента за допускане до търговия на пазар на трета държава, на пазар за растеж на малки и средни предприятия или на многостранна система за търговия (МСТ).

Точка 11. Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

Не.

Точка 12. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?

*Ценови риск*

Като публично дружество, цената на акциите на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития.

*Ликвиден риск*

Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ през определен период от време.

*Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции*

„ГЛЕНМООР КАПИТАЛ“ АДСИЦ може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съществуващите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, при което техният дял в капитала на Дружеството ще се намали.

*Риск значителни сделки с акции на Дружеството да повлияят на тяхната пазарна цена*

Ако значителен брой от акциите се предложат за продажба, борсовата цена на акциите може да се понижи.

*Липса на гаранция за изплащане на дивиденди*

Няма гаранция, че Дружеството ще постигне положителен финансов резултат в бъдеще, за да разпредели дивидент.

**РАЗДЕЛ Г: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И/ИЛИ ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР.**

Точка 13. При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Предмет на публично предлагане са 650,000 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ с номинал 1 (един) лев всяка и емисионна стойност от 2 (два) лева всяка. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 325,000 бр. акции с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност от 2 (два) лева всяка, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Условието, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилата на БФБ и Правилника на „Централен депозитар“ АД. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава 1 право като всяко упражнено право дава възможност за записване на една нова акция, по емисионна стойност 2 лева всяка. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права. Лицата, които желаят да запишат акции от увеличението, подават своите заявки чрез лицензираните инвестиционни посредници до последния ден от срока на подиската. Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по банковата сметка на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК, най-късно до крайния срок за записване на акциите.

**Очакван график на предлагането (графикът е индикативен)**

Дата на публикуване на Проспекта	На или около 03.06.2025 г.
Дата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т, ал. 1 ЗППЦК на интернет страницата Бюлетин Investor.bg, която представлява интернет медия, предлагана от Инвестор.БГ АД, както и на	На или около 03.06.2025 г.

интернет страниците на Емитента и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД	
Начален срок за прехвърляне на правата и за записване на акции съгласно чл. 112б, ал. 2 и 4 ЗППЦК	На или около 13.06.2025 г.
Краен срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 ЗППЦК	На или около 20.06.2025 г.
Начален срок за търговия с права, съгласно правилника на БФБ	На или около 13.06.2025 г.
Краен срок за търговия с права съгласно правилника на БФБ	На или около 18.06.2025 г.
Служебен аукцион за права, срещу които не са записани акции	На или около 24.06.2025 г.
Краен срок за записване на акциите, съгласно чл. 112б, ал. 5 ЗППЦК	На или около 30.06.2025 г.
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в ТРРЮЛНЦ	На или около 07.07.2025 г.
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в „Централен депозитар“ АД	На или около 14.07.2025 г.
Начало на търговията с новите акции на БФБ	На или около 18.08.2025 г.

Увеличението на капитала има действие от датата на вписването му в българския търговски регистър. Новите акции се издават с регистриране на увеличението на капитала в „Централен депозитар“ АД, като се очаква това да стане на или около 14.07.2025 г. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 18.08.2025 г. Прогнозният размер на общите разходи по емисията възлизат на 27,670 лв., като те са за сметка на Дружеството. Няма разходи, свързани с предлагането, които да са начислявани от Емитента на инвеститорите. Не се очаква разводняване на капитала, произтичащо от настоящото предлагане, доколкото емисионната стойност на новите акции (2 лв.) е по-висока от текущата балансова стойност на акциите на Дружеството към 31.12.2024 г. (1.39 лв.). Увеличението на капитала ще има разводняващ ефект върху дела от капитала на една стара акция, в случай че инвеститорите не упражнят своите права. В случай че бъде записан пълният размер на предложените акции (650,000 бр.), делът на една акция в капитала на Дружеството ще се понижи от 0.0001538462% до 0.0000769231%. Ако бъде записан само минималният размер, при който емисията ще се счита за успешна (325,000 бр. акции), делът на една акция в капитала на Дружеството ще се понижи от 0.0001538462% до 0.0001025641%.

**Точка 14.** Кой е предложителят и/или кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?

Предложител на акциите, обект на настоящото публично предлагане, е “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ.

**Точка 15.** Защо е съставен този проспект?

Очакваните брутни постъпления за Емитента, в случай че емисията бъде записана в пълния предложен размер, са в размер на 1,300,000 лева, а нетните постъпления (след приспадане на разходите по емисията) се очаква да бъдат в размер на 1,272,330 лева. В случай че бъде записан само минималният брой акции, при който емисията ще се счита за успешна, Емитентът ще получи нетни приходи от емисията в размер на 622,330 лева. Целта на настоящото публично предлагане е Дружеството да извърши подобрения в притежаван инвестиционен имот в град Пловдив и да придобие нови инвестиционни имоти. Предлагането на ценните книжа не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент. На Емитента на ценните книжа не са известни конфликти на интереси, свързани с предлагането.

## ЧАСТ ПЪРВА. РИСКОВИ ФАКТОРИ.

Информация съгласно Член 16 от Регламент (ЕС) 2017/1129 във връзка с чл. 24, ал. 1, буква в от Делегиран Регламент (ЕС)2019/980, както и раздел 3 от Приложение 1 от същия Регламент и Раздел 3 от Приложение 11 от същия Регламент

### РАЗДЕЛ 1. РИСКОВИ ФАКТОРИ ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА

Точка 1.1. Рискове, свързани с финансовото състояние на Емитента

Точка 1.1.1. 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. Недостигът на парични средства на разположение може да затрудни разпределението на дивидента за съответната година. 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. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящите парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент. Дружеството има достъп до ограничен кръг, изрично определени в ЗДСИЦДС, източници на външно и вътрешно финансиране, поради което значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Точка 1.1.2. Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти.

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти носи риск за Дружеството, доколкото инвестиционният му портфейл се преоценява текущо всяка година, като основен използван метод е методът на пазарните аналози. В този смисъл, спад в общите ценови нива на недвижимите имоти, и в частност търговските и офисни площи, би довел до отрицателна преоценка и в стойността на имотите, притежавани от Дружеството. Това носи риск за финансовото състояние на Дружеството, доколкото намалението в справедливата стойност на притежаваните от него инвестиционни имоти, както е определена от независим оценител, намира отражение под формата на разход в годишния отчет за всеобхватния доход на Дружеството. Евентуален значим спад на цените на инвестиционните имоти в портфейла на Емитента би довело до реализиране на значителна загуба, което ще се отрази негативно и на размера на общия собствен капитал на Дружеството. По тази причина значимостта на този риск следва да бъде определена като висока.

Точка 1.1.3. 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. От своя страна, ефектът от подобно събитие би бил негативен за ликвидната позиция на самото Дружество. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта редовно се прави преглед по клиенти, както и на 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. Поради това, значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

#### Точка 1.1.4. Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещото развитие на Дружеството зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента. В сферата на инвестициите в недвижими имоти стратегията на Дружеството се определя от елементи, включващи, неизчерпателно, тип на имота, географско разположение, избор на покупка или строителство, финансиране на инвестициите със собствени или с привлечени средства. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Емитентът се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика. Значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

#### Точка 1.1.5. Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

За постигане на инвестиционните цели на Емитента от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на СД и на ключови служители. Емитентът има силно ограничен на брой персонал, а основна част от оперативната дейност се осъществява от третото лице по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС, с което влиянието на тези две групи рискове е минимизирано. Значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

#### Точка 1.1.6. Рискове, свързани с дейността на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

„Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. ДСИЦ възлага дейностите по предходното изречение на едно или повече търговски дружества – т.нар. „трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС“.

ДСИЦ може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността му, на едно или повече трети лица. Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на „Новие Метали“ АД, гр. Девня – трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ, отм.). Дейностите по организиране и водене на счетоводната отчетност са възложени на „МК Акаунт“ ЕООД, гр. Варна – трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ, отм.).

Неизпълнението на договорните задължения от страна на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС е риск за Дружеството и може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността и финансовите му резултати. Основният риск, свързан с дейността на „МК-Акаунт“ ЕООД и „Новие Метали“ АД, който може да доведе до невъзможност те да изпълняват договорните си задължения, е загуба на ключов(и) специалист(и). Емитентът има право да прекрати договора с третите лица, в случай на неизпълнение на някое от задълженията му, което не е отстранено, а вредите от него – поправени, в дадения от Дружеството разумен срок. Значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

#### Точка 1.2. Рискове, свързани със стопанската дейност на Емитента и с отрасъла

##### Точка 1.2.1. Намаление на равнището на наемите

Намаление на средните нива на наемите в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на компанията. 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 възможността му да посреща оперативните си разходи, рентабилността и капиталовата му позиция. От друга страна, в случаите, когато Дружеството ще реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, съществува непряк риск от намаляване на равнищата на наемите, доколкото съществена част от купувачите на имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от такива купувачи 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. По тази причина значимостта на този риск следва да бъде определена като висока.

#### Точка 1.2.2. Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

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. Предвид факта, че съществува риск Дружеството да бъде изправено пред необходимостта да продава в кратки срокове имоти от портфейла си, за да посрещне свои ликвидни нужди, значимостта на риска, породен от ниската ликвидност на недвижимите имоти, следва да бъде определена като висока.

#### Точка 1.2.3. Повишена конкуренция

Значителното раздвижване на българския пазар на недвижими имоти през последните години предизвика започването на редица нови проекти или рестартирането на такива, които бяха замразени през предходните години, тъй като пазарът все още усещаше последиците на финансовата криза. В резултат на тези развития бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Подобно развитие предполага възможно увеличение на предлаганите на пазара офис и административни площи, което неминуемо ще се отрази на перспективите, приходите и инвестиционните разходи на Дружеството. Това, от своя страна, може да се отрази негативно върху привлекателността на инвестициите в недвижими имоти и в частност – в привлекателността на инвестициите в ценни книжа на Емитента. Отчитайки тези фактори, значимостта на този риск би могла да бъде определена като висока.

#### Точка 1.2.4. Рискове при отдаването под наем

Дружеството 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 предвидените. Това, от своя страна, ще има негативен ефект върху приходите от наеми, генерирани от Дружеството, а оттам – и на цялостната му рентабилност. Причина за това могат да са както влошената обща пазарна обстановка, която да влияе негативно на бизнес активността, и търсенето на офисни и търговски площи, така и фактори, които са специфични за конкретен географски регион, в който Дружеството оперира (като конкуренцията на местно ниво например). Затова значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

#### Точка 1.2.5. Риск, свързан с увеличаване на цените на строителството

Подобно увеличение се наблюдава, когато инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. Доколкото предметът на дейност на Дружеството включва извършване на строежи и подобрения на недвижими имоти, повишението на цените на строителството в тези случаи ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

#### Точка 1.2.6. Контрагентен риск

В своята дейност по инвестиции в недвижими имоти "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ поддържа взаимоотношения с различни контрагенти. Съществува риск насрещната страна да не изпълни своите договорни задължения – да не извърши строителството в срок, да не заплати наем в срок и т.н. Емитентът се стреми да минимизира тези рискове, от една страна чрез подбор на страните, с които влиза в договорни отношения и от друга – чрез включването на клаузи в договорите, които да възпрат насрещните страни от неизпълнение и да компенсират негативите върху Емитента, ако такова неизпълнение настъпи. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

#### Точка 1.2.7. Риск от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти

Нарастването на разходите за поддръжка на имотите ще има неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Емитента. "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ управлява този риск и се стреми да го редуцира, прехвърляйки, където е възможно, тези разходи на евентуалните наематели. Където това не е възможно, Дружеството ще се опитва да оптимизира евентуалните разходи по всички възможни начини. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

#### Точка 1.2.8. Риск, свързан с бъдещо използване на дългово финансиране

Възможно е Емитентът да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигации. Това може да изложи Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

Увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти, като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да не се постигнат някои от планираните ефекти за Дружеството. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

#### Точка 1.2.9. Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Емитента. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, мениджмънтът селектира оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

#### Точка 1.2.10. Риск от загуби, непокрити от застраховки

Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната

благоразумна практика в страната. Съществуват, обаче, рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото е икономически неоправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Емитентът ще продължи да бъде задължен по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради непредвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

#### Точка 1.2.11. Други рискове, свързани с дейността на Дружеството

##### *1.2.11.1. Риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната цена*

Съществува риск от продажба на инвестиционни имоти на Емитента 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 са нисколиквидни и в случай че трябва даден имот да бъде продаден бързо, съществува несигурност по отношение на търсенето на конкретния вид имоти и риск цената, на която се реализира продажбата, да се отклонява от пазарната в неблагоприятна посока. Затова значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

##### *1.2.11.2. Риск, свързан с военни конфликти*

Стартиралата в началото на 2022 г. и продължаваща и към момента военна инвазия на Русия над Украйна предизвиква широк международен отзвук и засяга в различни аспекти страните в Европа. Дружеството няма пряка експозиция към пазарите на Украйна или Русия, но въпреки това продължаването на конфликта би могло да повлияе непряко дейността на Дружеството поради икономическия, финансов и репутационен риск за региона. В началото на октомври 2023 г. бойци на Хамас нахлуха в Израел, като бяха взети заложници и убити хиляди израелски граждани. Започналата война на Израел с Хамас прекрати Близкоизточния процес на разведряване и увеличи риска от ескалация на конфликта в региона. Продължаването на войната увеличава риска от терористични атентати в Европа и може да повлияе непряко дейността на Дружеството поради икономическия, финансов и репутационния риск за региона. Значимостта на този риск е средна.

##### *1.2.11.3. Риск, свързан с управленската политика на компанията*

Бъдещото развитие на Емитента 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. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

##### *1.2.11.4. Риск, свързан със 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, които определят и ръководят оперативната и инвестиционната политика на Дружеството. Предвид малкия брой персонал, който Емитентът поддържа, усилията на мениджърския екип са от съществено значение за развитието на Дружеството и за постигане на поставените стратегически цели.

Напускането на някой от членовете на управленския екип може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността на Дружеството. Значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна, предвид че негативните ефекти ще се проявят само в краткосрочен план, а Съветът на директорите и Общото събрание на акционерите разполагат с механизми за избор на нови ключови служители с подходящите компетенции и опит.

#### *1.2.11.5. Риск, свързан с финансиране на инвестициите в недвижими имоти*

Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури финансиране навреме и при приемливи параметри. 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. Предвид факта, че управленският екип на Дружеството внимателно планира инвестиционната активност на Емитента, значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

### Точка 1.3. Правен и регулаторен риск

#### Точка 1.3.1 Риск, произтичащ от неефективна съдебна система

Макар че българското законодателство до голяма степен е хармонизирано с правото на Европейския съюз, правната система и правораздаването в страната все още са в процес на реформиране. От гледна точка на Емитента, от съществено значение е възможността за бързото и ефективно разрешаване на спорове във връзка със собственост, компенсация, нарушения на договорни клаузи и др. В този контекст, Дружеството е изложено на риск, породен от това, че съдебната и административната практика в съдилищата в България все още не е изцяло уеднаквена и това се отразява на ефективността на правораздаването и способността на Дружеството успешно да защитава своите правни интереси и да търси компенсация за нанесени щети. Значимостта на този риск би могла да бъде категоризирана като средна.

#### Точка 1.3.2 Риск, произтичащ от промени в регулаторната рамка, отнасяща се до публични дружества

Дейността на публичните дружества в България се регулира от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), а основни аспекти от дейността на дружествата със специална инвестиционна цел като "Гленмоор Кепитал" АД СИЦ – от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

Следва да отчитаме, че ЗППЦК е изменян и допълван над 25 пъти за последните 10 години, което създава значителна несигурност за публичните дружества относно регулаторната рамка, в която те оперират, поради динамично изменящите се правни норми. Това създава риск Дружеството за определен период неволно да изпадне в неизпълнение на нормативните си задължения, както и повишава разходите, които то прави, за да осигури спазване на регулаторните изисквания. Също така, съществува риск в бъдеще законодателството, регулиращо дейността на публичните дружества, да наложи допълнителни и по-строги изисквания към публичните компании, с цел защита на акционерите, което може да доведе до по-високи разходи, свързани с изпълнението на тези изисквания (например допълнителни разходи, свързани с изискване за разкриване на информация, назначаване на допълнителен служител, който да следи за нормативното съответствие и т.н.). Значимостта на този риск следва да бъде определена като средна.

## Точка 1.4. Риск във връзка с вътрешния контрол

### Точка 1.4.1. Оперативен риск

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. В тази връзка недобросъвестното изпълнение или неизпълнението на договорните задължения от страна на тези лица може да окаже съществено негативно влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са лица с добра репутация, професионална квалификация и опит в сферата на дейност на Дружеството. По тази причина значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

## Точка 1.5. Екологични, социални и управленски рискове

### Точка 1.5.1. 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, тъй като могат да породят загуби или пропуснати ползи за Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

## Точка 1.6. Систематични рискове

### Точка 1.6.1. Данъчен риск

Данъците, дължими от търговските дружества в България включват корпоративен данък, местни данъци и такси, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита. От определящо значение за финансовия резултат на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ е запазването на текущия данъчен режим. Понастоящем печалбите на дружествата със специална инвестиционна цел в България не се облагат с корпоративен данък, като те са задължени да разпределят минимум 90% от годишния си преобразуван положителен финансов резултат под формата на дивидент.

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. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

### Точка 1.6.2. Политически риск

#### *1.6.2.1. Индуцирани рискове в резултат на военния конфликт в Украйна*

Съществува риск от продължаващо влошаване на икономическата ситуация в страната и навлизане в рецесия в резултат на глобалната икономическа криза, породена от войната в Украйна и предизвиканата от нея несигурност в доставките и повишаване на цените на енергийните носители. Значимостта на този риск е висока.

### *1.6.2.2. Политическа нестабилност в резултат на невъзможност да бъде създадено устойчиво парламентарно мнозинство и правителство*

Съществува риск да продължи тенденцията за предсрочни парламентарни избори в резултат на невъзможност да бъде постигнат консенсус между достатъчен брой политически партии за формиране на устойчиво мнозинство в Парламента и съставяне на редовно правителство. Този риск би довел до ограничена способност за предприемане на действия по отношение на последствията от войната в Украйна (вж. Точка 1.6.2.1) поради ограничените правомощия на действащи служебни кабинети. Значимостта на този риск е висока.

### Точка 1.6.3. 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. Значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

### Точка 1.6.4. Инфлационен риск

Това е рискът от намаление на покупателната сила и обезценка на местната валута. Рискът от повишаване на инфлацията за Дружеството, от една страна, е в посока на повишение на оперативните му разходи, което, ако не е компенсирано от повишение на приходите, ще доведе до влошаване рентабилността на Дружеството. От друга страна, растящата инфлация може да доведе до повишение на наемните нива и пазарната стойност на инвестиционните имоти в портфейла. Отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксирания курс на лева към еврото поражда риск от внос на инфлация. Към настоящия момент има индикации за висока инфлация и очакване тази тенденция да се запази поне в краткосрочен план. Значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

### Точка 1.6.5. Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат. Запазване на системата на валутен съвет и след присъединяването към ЕС, заедно с нарастването на международните валутни резерви, реално минимизират валутния риск.

Дружеството не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като не поддържа открити позиции във валути, различни от български лев. Въпреки това, изменения на валутните курсове на основните чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на Дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на материалите, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

### Точка 1.6.6. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Предвид характера на дейността и възможността

Емитентът да финансира част от инвестициите си с привлечен заеман капитал, който, ако бъде с плаващ лихвен процент, ще зависи от пазарната среда. При покачване на лихвените равнища, Емитентът ще генерира повече разходи за лихви, което ще се отрази негативно върху печалбата на Дружеството. При нужда, този риск може да бъде управляван чрез използването на хеджиращи финансови инструменти като лихвен суап. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

#### Точка 1.6.7. Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата, е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката), в резултат на спада при търсенето на труд. Повишената безработица води до намаляване на търсенето, което, от своя страна, има негативен ефект върху деловите субекти и по този начин оказва натиск върху тяхната платежоспособност и това намира отражение върху деловите им отношения с Емитента. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др. От началото на 2022 г. след края на COVID-19 кризата, коефициентът на безработица намалява устойчиво. При условие, че безработицата отново започне да расте, това би се отразило негативно на Дружеството. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

#### Точка 1.6.8. Риск от забавен икономически растеж

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задължнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат. Официалните статистически данни показват реален растеж на брутния вътрешен продукт („БВП“) и на БВП на глава от населението.

След въвеждането на системата на Валутен борд през 1997 г. България постига макроикономическа стабилност и добри показатели за икономическо развитие. От друга страна, неблагоприятното обръщане на световния и в частност на европейския икономически цикъл е предпоставка за потенциално задържане на ръста на икономиката.

Едно забавяне на икономиката на Европейския съюз и България или всяка друга несигурност по отношение на икономическото развитие могат да направят потребителите и бизнес организациите предпазливи и това да се отрази на желанието и възможностите им да използват услугите на Дружеството.

Очакванията на повечето анализатори са за забавяне на ръста и дори свиване на икономиките на развитите западноевропейски страни, като очакванията са този процес да достигне, макар и със забавяне и в смекчен вариант, и България. Забавянето на икономическия ръст и свързаните с това ограничения на разходите от страна на частните компании и недостатъчното им компенсирание с антициклични мерки от страна на националните и наднационални правителствени органи може да се отрази негативно върху приходите и рентабилността на Емитента. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

#### Точка 1.6.9. Кредитен риск за държавата

Кредитният рейтинг е оценка за качеството и сигурността на облигационния дълг на даден емитент, формирана въз основа на анализ на финансовото му състояние. Рейтинговите услуги се извършват от специализирани рейтингови агенции и представляват оценка за кредитоспособността и възможността за обслужване на ползваните от даден кредитополучател заемни средства при настъпване на техния падеж.

Кредитният рейтинг на България измерва суверенния кредитен риск, и в този смисъл, при равни други условия, (а) намира отражение върху интереса от страна на чуждестранни дългови и капиталови инвеститори към инвестиране в инструменти, емитирани от публични и непублични дружества в съответната държава; (б) определя цялостната цена на дългово финансиране и очаквана доходност по капиталови инвестиции по отношение на суверенния компонент; и (в) определя тавана за рейтинг на прости корпоративни финансови инструменти в чуждестранна валута без кредитни подобрения, доколкото такива инструменти не могат да получат по-висок от суверенния рейтинг без структурирани кредитни подобрения (като напр. транширане на приоритетност).

Министерството на финансите предоставя информация за кредитните рейтинги, поддържани от агенциите Moody's, S&P Global Ratings и Fitch, с които е в договорни отношения, и от Scope Ratings, които предоставят непоискан държавен кредитен рейтинг.

Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

#### Точка 1.6.10. Риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от други изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура, възникнали в резултат на военни действия, гражданско неподчинение, епидемии, природни бедствия и други форсмажорни обстоятелства, които могат да затруднят или предотвратят осъществяването целите на Дружеството. Предвид трудността за предвиждане на подобни събития, Дружеството ще се старее да застрахова инвестиционните си имоти по оптимален като цена-покритеие начин. Войната в Украйна и военният конфликт между Израел и групировката „Хамас“ е възможно да повлияят върху интереса към предлагането и/или да забави изпълнението на корпоративната стратегия на Емитента. В тази връзка следва да се отбележи, че Емитентът няма твърдо поети ангажменти за осъществяване на инвестициите. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

## РАЗДЕЛ 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ ХАРАКТЕРНИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

### Точка 2.1. Рискове, свързани с естеството на ценните книжа

#### Точка 2.1.1. Ценови риск

Като публично дружество, цената на акциите на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Вследствие на тези фактори цената на акциите може да нараства или намалява. Рискът за акционерите на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни.

Цените на борсово търгуваните акции като цяло се влияят от политическата обстановка в страната и региона, промените в провежданата икономическа политика на правителството, промените в законодателството и инвестиционния климат. Акциите на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ също биха могли да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на тези фактори.

Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени. По тази причина значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

### Точка 2.1.2. Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулаторни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на акциите. Значимостта на този фактор може да бъде определена като висока.

### Точка 2.1.3. Ликвиден риск

Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ през определен период от време. При липса на активна търговия и слаб интерес към акциите на Дружеството, цената им може да се понижи, а акционерите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната. Значимостта на този фактор може да бъде определена като висока.

### Точка 2.1.4. Валутен риск

Валутният риск, който носят акциите на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат. Евентуално обезценяване на лева би довело до намаляване на доходността от инвестирането в акции на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Фактът, че българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен валутния риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. В този смисъл, валутният риск би могъл да бъде определен като нисък за инвеститори, чиято базова валута е български лев или евро, и висок за инвеститори, чиято базова валута е различна от тези две.

При отчитането на този риск, следва да бъде взето под внимание намерението на България за присъединяване към европейски валутен механизъм, като стъпка за приемане на еврото като национална валута в България. Този механизъм предполага преминаване от фиксиран курс към контролирано плаващ курс на лева към еврото, което в значителна степен елиминира факторите, водещи до редуциран валутен риск. Значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като средна.

### Точка 2.1.5. Риск за цената, породен от значителни сделки с акции на Емитента

Ако значителен брой от акциите се предложат за продажба, борсовата цена на акциите може да се понижи. Такива продажби могат също да изправят „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ пред затруднения да издава нови акции в бъдеще, когато и на каквато цена Дружеството смята за

подходяща. По тази причина значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

#### Точка 2.1.6. Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции

„Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство, Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до „разводняване“ на текущото им участие в „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ, т.е. техният дял в Дружеството ще се намали. Значимостта на този риск също би могла да бъде определена като висока.

#### Точка 2.1.7. Липса на гаранция за изплащане на дивиденди

Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно от реализирането на положителен финансов резултат от дейността. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), минимум 90% от коригираната съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент. Не съществуват гаранции, че Дружеството ще постига достатъчен положителен резултат в бъдеще, за да разпределя дивидент. Значимостта на този риск също би могла да бъде определена като висока.

#### Точка 2.1.8. Инфлационен риск

Проявлението на инфлационния риск за акционерите на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ би настъпило в случаите, когато доходите от акциите (повишение в цената и/или получени дивиденди) са по-малки от инфлацията за периода на инвестиране. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Въпреки че в дългосрочен план доходността от акции обичайно изпреварва инфлационните процеси в България и в други страни с развита пазарна икономика, няма гаранции за инвеститорите в акции на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ, че тяхната инвестиция ще представлява реална защита срещу инфлацията. Значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

#### Точка 2.1.9. Риск от волантилност на цената на акциите

Съществува риск от резки движения в цените на акциите на Дружеството. Те могат да бъдат породени както от фундаментални фактори, характерни за самия Емитент (напр. публикуване на финансови резултати, корпоративни събития като смяна на собствеността и др.), така и външни фактори извън контрола на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ, случващи се на местния и международните финансови пазари (напр. срив на търговските системи, компютърни грешки, пресъхване на ликвидността на пазарите и др.). Волатилността, породена от резките движения в цените на акциите, може да доведе до съществени загуби за инвеститорите в тях. Значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

#### Точка 2.1.10. Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, реализираните капиталови печалби от продажбата на ценни книжа на публични дружества на регулиран пазар в България не

подлежат на облагане с данък. Съществува риск този данъчен режим по отношение на облагане доходите от операции с ценни книжа да бъде променен в бъдеще, което би довело до нарастване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби от търговия с акциите на Дружеството. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

## Точка 2.2. Рискове, свързани с публичното предлагане и/или допускането на ценни книжа до търгуване на регулиран пазар

### Точка 2.2.1. Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа

В случай на неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа, Емитентът няма да може да осъществи посочената цел на настоящото увеличение, а именно – да инвестира в нов инвестиционен имот. В този случай, Емитентът ще продължи дейността си съгласно наличните финансови ресурси и съответно ще адаптира стратегията си. Доколкото осъществяването на този риск е свързано пряко с отсъствие на нови акционери в Емитента, този риск е относим единствено към съществуващите акционери на Емитента. Същевременно, ограничаването на възможностите за реализиране на стратегията на Емитента може да има краткосрочен негативен ефект върху него, тъй като би ограничила очакваните бъдещи постъпления от дейността. Значимостта на този фактор за съществуващите акционери може да се определи като висока.

### Точка 2.2.2. Риск от невъзможност за упражняване на права при настоящото и бъдещо увеличение на капитала на Емитента

Доколкото, съгласно условията на предлагането, съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акция 1 към 1, не съществува риск настоящи акционери, притежаващи по-малък брой акции (съответно права) от изискуемото за записване на една акция при настоящото увеличение на капитала, да не могат да упражнят правата си и участват в увеличението на капитала на Емитента. Същевременно, не съществуват гаранции, че при бъдещо увеличение на капитала това отношение няма да бъде дробно (нецяло число), респективно при бъдещи увеличения на капитала на Емитента, акционери, притежаващи само една акция, да не могат да упражнят правата си и участват в увеличението на капитала на Емитента. Значимостта на този риск би могла да бъде определена като висока.

***[ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ СТРАНИЦАТА Е ОСТАВЕНА ПРАЗНА НАРОЧНО]***

## ЧАСТ ВТОРА. Информация съгласно Приложение 1 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980

### РАЗДЕЛ 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН

#### Точка 1.1. Лица, отговарящи за информацията в Проспекта, изготвен като единен документ

Членовете на Съвета на директорите на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ – Валентина Николаева Димитрова – Председател на СД; Асен Александров Величков – Член на СД; Гергана Атанасова Маринова – Изпълнителен член на СД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на финансовите отчети на Емитента за 2022 г. 2023 г. и 2024 г., отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на дружеството за 2023 и 2024 година - одиторско дружество „Свраков и Милев“ ООД, с ЕИК 103611033, с рег. N 087 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Сава Радулов“ № 7, и отговорен одитор Николай Иванов Колев, с рег. N 0569 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО), и регистрираният одитор на дружеството за 2022 година - одиторско дружество „Приморска одиторска компания“ ООД, с ЕИК 103599983, с рег. N:086 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО), със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. Варна, бул. „Ген. Колев“, № 104, ет. 5, ап. 32, и отговорен одитор Мариан Василев Николов, с рег. N:0601 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) – отговарят за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

Отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта са:

- Мартин Радосветов Петров – изпълнителен директор на ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД
- Гергана Атанасова Маринова – изпълнителен директор на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ
- Кремена Георгиева Иванова, в качеството си на управител на „МК-Акаунт“ ЕООД – съставител на финансовите отчети на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ за 2022 г. и 2023 г. и 2024 г.

#### Точка 1.2. Декларация от лицата, отговарящи за Проспекта, изготвен като единен документ

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето на и информацията в Проспекта, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия документ, в съответствие с изискванията

на Приложение 1 и Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в тези части няма пропуски, които е вероятно да засегнат нейното значение.

### Точка 1.3. Декларации и доклади на експерти

В настоящия Проспект не е използван запис или доклад, за който се приема, че е написан от някое лице като експерт, освен: (а) докладите на одиторите на Емитента, които са посочени в Част втора, т. 2.1 от Проспекта и (б) докладите на оценителя на недвижимите имоти – собственост на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, които доклади са приложение към, и представлява неразделна част от, Проспекта.

Финансовите отчети на Дружеството за 2023 и 2024 година са одитирани от одиторско дружество „Свраков и Милев“ ООД, с ЕИК 103611033, с рег. N 087 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Сава Радулов“, № 7, с отговорен одитор Николай Иванов Колев, с рег. N 0569 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО).

Финансовите отчети на Дружеството за 2022 година са одитирани от одиторско дружество „Приморска одиторска компания“ ООД, с ЕИК 103599983, с рег. N:086 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО), със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. Варна, бул. „Ген. Колев“, № 104, ет. 5, ап. 32, с отговорен одитор Мариан Василев Николов, с рег. N:0601 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО).

Пазарната оценка на недвижимите имоти на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ към 31 декември 2024 г. е изготвена от „Кантора Акорд Полюс“ ООД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, р-н Одесос, бул. Вл. Варненчик № 112, ет. 5, ап. 1, като е заверена от Атанас Неделчев Атанасов, притежаващ удостоверение за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти от Камарата на независимите оценители – Рег. № 100100765, служебен адрес – гр. Варна, р-н Одесос, бул. Вл. Варненчик № 112, ет. 5, ап. 1.

Одиторите на Дружеството, заверил годишните финансови отчети на Емитента за 2022 г., 2023 г. и 2024 г., както и независимите оценители на инвестиционните имоти на Емитента, не притежават значителен икономически интерес, свързан с Емитента.

Одиторските доклади на независимите одитори на финансовите отчети на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ са изготвени в изпълнение на изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта. Оценките на пазарната стойност от независим оценител на инвестиционните имоти, собственост на Дружеството, са изготвени в изпълнение на следваната от Дружеството счетоводна политика за оценяване по справедлива стойност на инвестиционните имоти.

Няма декларация или доклад, които да са изготвени по искане на Емитента за целите на настоящия Проспект.

#### Точка 1.4. Използвана информация от трети страни

"Гленмоор Кепитал" АДСИЦ потвърждава, че информацията, която е получена от трети страни (одиторите на Емитента, които са посочени в Част Втора, т. 2.1 от Проспекта и оценителя на недвижимите имоти – собственост на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, както и информацията от Националния Статистически Институт, Българската Народна Банка и Агенцията по вписванията, 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.

#### Точка 1.5 Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129

Настоящият Проспект е одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) с Решение № ..... от 2025 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

Настоящият, одобрен от Комисията за финансов надзор, Проспект отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и последователност. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в Проспекта данни.

Одобреният от Комисията Проспект не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект.

## РАЗДЕЛ 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

#### Точка 2.1. Данни за одиторите на емитента

Финансовите отчети на Дружеството за 2023 и 2024 година са одитирани от одиторско дружество „Свраков и Милев“ ООД, с ЕИК 103611033, с рег. N 087 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Сава Радулов“, № 7, с отговорен одитор Николай Иванов Колев, с рег. N 0569 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО).

Финансовите отчети на Дружеството за 2022 година са одитирани от одиторско дружество „Приморска одиторска компания“ ООД, с ЕИК 103599983, с рег. N:086 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО), със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. Варна, бул. „Ген. Колев“, № 104, ет. 5, ап. 32, с отговорен одитор Мариан Василев Николов, с рег. N:0601 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО).

“Гленмоор Кепитал” АДСИЦ е спазило разпоредбите на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта и Закона за счетоводството при избора си на одитор.

#### Точка 2.2. Причини за напускане, отстраняване или промяна на одитори

Спазвайки добрите практики за периодична смяна на независимия одитор, с цел избягване на риск от възникване на конфликт на интереси при дългосрочно използване на един и същи одитор, дружеството е избрало да замени одитора на финансовите отчети за 2023 година, като

на мястото на одиторско дружество „Приморска одиторска компания“ ООД, е избрано одиторско дружество „Свраков и Милев“ ООД. Не съществуват други причини за промяна на одитора, и дружеството не очаква да настъпи напускане, отстраняване и промяна на избрания одитор през 2024 година.

## РАЗДЕЛ 3. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА

Основните рискове, свързани с Емитента, са изложени в Част Първа на Проспекта.

## РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

### Точка 4.1. Фирма и търговско наименование

Фирмата и търговското наименование на Емитента са идентични – “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ. Наименованието на Дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.

### Точка 4.2. Място на регистрация, регистрационен номер и идентификационен код

Място на регистрация на Емитента е България, гр. Варна, ул. Шипка №10, ет. 5, Телефон: 0883 452 002, Интернет страница: <https://www.gmr-reit.com/>. Дружеството е регистрирано в ТРРЮЛНЦ под ЕИК 204509737. Идентификационният код на правния субект (ИКПС) е 48510016УС1VН1LQYL11.

### Точка 4.3. Дата на учредяване, продължителност на съществуване

“Гленмоор Кепитал” АДСИЦ е учредено на 07.03.2017 г. Дружеството е учредено за неопределен срок.

### Точка 4.4. Седалище, правна форма, законодателство, адрес и контакти

Седалището на Емитента е България, гр. Варна, ул. Шипка №10, ет. 5, Телефон: 0883 452 002, Интернет страница: <https://www.gmr-reit.com/>.

Правната форма на Емитента е акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ) по смисъла на ЗДСИЦДС. Дружеството е учредено и функционира съгласно законодателството на Република България.

Инвеститорите следва да отчитат, че информацията на уебсайта на Дружеството не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена изрично чрез препратка в проспекта.

## РАЗДЕЛ 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

### Точка 5.1. Основни дейности

Точка 5.1.1. Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности

Предметът на дейност на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ 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.

С Решение № 1481-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор от 24.11.2017 г. “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ получава лиценз за упражняване на дейността си.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) Дружеството не може да извършва търговски сделки, различни от описаните в чл. 5, ал. 1 ЗДСИЦДС и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са разрешени от същия закон. Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените.

През периода, обхванат от историческата финансова информация (2022 – 2024 г.), както и към датата на настоящия Проспект, компанията генерира приходите си основно от отдаване на придобитите недвижими имоти под наем.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Дружеството притежава следните имоти:

**Таблица 5.** Притежавани от Емитента инвестиционни имоти

Описание на имота	Балансова стойност към датата на Проспекта
гр. Велико Търново, Южна промишлена зона, ул. „Трета“, Идентификатор № 10447.517.49 - промишлена сграда – склад.	<b>895 100 лв.</b>
гр. Пловдив, Северна индустриална зона, ул. „Георги Бенев“ № 9а, Сграда с идентификатор 56784.504.369.15 – складова база	<b>59 040 лв.</b>
<b>Общо</b>	<b>954 140 лв.</b>

*Източник: данни на Емитента*

По-долу е представена обобщена информация от извършените оценки на имоти:

**Таблица 6.**

Недвижими имоти, данни от извършени оценки от лицензиран независим външен оценител									
Град	Адрес	РЗП кв. м.	Площ на парцела, кв. м.	Идентификатори	Метод за оценка	Оценка лв	Тежест в крайната оценка	Крайна оценка, претеглена лв	Стойност на имота съгласно ГФО 2024, лв
Велико Търново	Южна промишлена зона, ул. „Трета“	1200	7022	10447.517.49	Метод на разходите	997 350	10%	895 100	895 100
					Метод на приходната стойност	740 813	20%		
					Метод на пазарните аналози	924 594	70%		
Пловдив	Северна индустриална зона, ул. „Георги Бенев“ № 9а	333	-	56784.504.369.15	Метод на разходите	38 450	0%	59 040	59 040
					Метод на приходната стойност	46 573	0%		
					Метод на пазарните аналози	59 035	100%		
<b>ОБЩО</b>								<b>954 140</b>	<b>954 140</b>

*Източник: Оценки извършени от „КАНТОРА АКОРД ПОЛЮС“ ООД*

По-долу е представена информация от докладите на оценителите относно пазарни аналози, използвани в съответните оценки. Емитентът не е изготвял, не е бил задължен да изготвя, нито следва да изготвя самостоятелни проучвания или да възлага на трета страна, различна от независимите оценители, проучвания за приложимите пазарни аналози.

За имота в Пловдив:

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ /Метод на пазарните аналози/				
характеристика вид на имота	оценяван обект			пазарни аналози
местоположение	СИЗ Пловдив	СИЗ ПЛОВДИВ	СИЗ ПЛОВДИВ	Кършияка, Рогошко шосе
корекционен коефициент			1,00	1,00
строителна конструкция	метална	масивна монолитна	масивна монолитна	Тухла, 1985 г.
корекционен коефициент			1,00	1,00
разположение етаж	1	1	1	1
корекционен коефициент			1,00	1,00
състояние	метални складове, тип Холандски, върху бетонни стълби с отлично местоположение в база с асфалтова и бетонна настилка, ограда, охрана, ограничен достъп	<b>ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ, 2 600 000 EUR.</b> Местоположение: град Пловдив, Район: Индустриална зона - Север РАБОТЕЦ ЗАВОД В ПЛОВДИВ, 4900м2 РАБОТНИ ПОМЕЩЕНИЯ, 12600м2 УПИ, АСФАЛТОВИ УЛИЦИ,ТОК,ВОДА,КАНАЛИЗАЦИЯ, 0889992848 Димова. Особености: Тухла, С действителен бизнес. Контрол на достъпа, Охрана. Продавач: Тел.: 0889992848, <a href="http://element.imot.bg">http:// element.imot.bg</a> , публикувана на 30 ноември 2024 год.	<b>СКЛАД, 4 400 000 EUR.</b> Производствено складова база намираща се в гр. Пловдив до бул. България в СИЗ. Дворно място асфалтирано с площ 25700 кв.м., и построени складове с площ 12000 кв.м. Складовата база разполага с кран за товари камиони и трифазен ток. Продавач: Агенция Имоти БГ, тел. 0888330830	<b>ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ, 1 600 000 EUR.</b> Поземлен имот с площ 5700кв м с лице 75м на Рогошко шосе, с метално хале с площ 2250кв м със светла височина 8м. В сградата има два 5 тонови крана, а в дворното място един 8 тонен кран. В сградата има офисна част и тоалетни. Промисленото хале е с 5 броя двукрилни врати с височина 4 20м и ширина 6м. Особености Тухла, С паркинг Продавач: Тел.: 0889514213, <a href="http:// suan.imot.bg">http:// suan.imot.bg</a> публикувана на 10 декември 2024 год.
Източник на информация		<a href="https://www.imot.bg/obekti/2600000-eur/127986328034">https://www.imot.bg/obekti/2600000-eur/127986328034</a>	<a href="https://www.imot.bg/obekti/4400000-eur/127986328034">https://www.imot.bg/obekti/4400000-eur/127986328034</a>	<a href="https://www.imot.bg/obekti/1600000-eur/127986328034">https://www.imot.bg/obekti/1600000-eur/127986328034</a>
корекционен коефициент			1,00	0,90
площ	333	4500	12000	2250
корекционен коефициент			1,03	1,05
информацията е от оферта или реална сделка		оферта	оферта	оферта
корекционен коефициент			0,90	0,90
продажна цена в €		€ 2 600 000	€ 4 400 000	€ 1 600 000
Площ на прилежаща земя /кв.м./	право на строеж	12600	25700	5700
Стойност на прилежаща земя		€ 1 618 254	€ 1 687 633	€ 374 300
продажна цена в € /без земя*		€ 981 746	€ 2 712 367	€ 1 225 700
продажна цена в лева		1 920 129 лв	5 304 928 лв	2 397 261 лв
цена на кв.м. за сграда		€ 218	€ 226	€ 545
корекционен коефициент общо			0,93	0,85
коригирана цена на кв.м.		€ 203	€ 192	€ 278
коригирана цена		1 785 720 лв	4 509 189 лв	1 222 603 лв
тегловен процент		35%	35%	30%
Стойност на 1 кв.м.				€ 221,60 433,42 лв
ОБЕКТ	Площ (кв.м.)	Корекционен коефициент за състояние и функционалност		Стойност в лева
Сграда 56784.504.369.15	333,00	0,80		59 035,48 лв

Източник: Доклад на независимия оценител

[ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ СТРАНИЦАТА Е ОСТАВЕНА ПРАЗНА НАРОЧНО]

За имота във Велико Търново:

характеристика вид на имота местоположение	МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ / СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД /		
	Промислена зона Златя, град Велико Търново	Център, град Велико Търново	Промислена зона Зелена, град Велико Търново
корекционен коефициент	1,00	1,00	1,00
строителна конструкция	Тухла	Тухла	Метална
корекционен коефициент	1,00	1,00	1,10
дворно място	4000	-	335
корекционен коефициент	1,00	-	1,10
състояние URL:	БИЗНЕС ИМОТ, 800 000 EUR. Местоположение: град Велико Търново, Район: Промислена зона - Златя, Дини Фабрика/Златя, Квартал: 2300 кв.м. Предприятие за производство на пластмасови изделия в района на Велико Търново. Имотът е с РЗП 2300 кв.м, 3П 2100 кв.м, застроен с вил от собствен владение (3 вилни), отговарящо е решение с комитатив. Стралът е със следното разпределение: Първи етаж: производствени помещения, санитарни вили, стая за почивка с кухненски бокс и съблекалня за работниците, административни помещения, втори етаж: счетоводство, кабинет с кухненски бокс, вили, санитарни помещения за администрацията. Подземни паркинги: шахматен бейон с пропускателните коминажи, транспортен в административната част на стралът, PVC дограма, вентилатори врати Имотът е с тротоарен ток, вода, канализация, паркинг, товарна рампа и достъп до него с во асфалтов път. Собствена земя-4000 кв.метра. Фабриката е работна, оборудана със следните машини за акумулатори и изработка на PVC изделия: 17 ширини, 1 екструдер и 1 вилм машина за производство на тротоар от 30 гр. до 9 гр. Особениосте: Тула, С. паркинг, С. асфалтов бейон, Обзавеждане, Вилно наближение, Контрол на качеството, Сигурен Продавач. Тел: 0885299957, http:// danikonsult.com/bg, публикувана на 15 ноември 2024 год.	БИЗНЕС ИМОТ, 696 000 EUR. Местоположение: град Велико Търново, Район: Център Дини. Самостоятелна страла, Квартал: 2142 кв.м. Доизпитана информация. Моналитна четириспална страла в центъра на град Велико Търново. Разположена на поключително комуникативно и развито място. Достъп на две улици (най-малко до парк). Архитект. доработка свързана с новия архитектурен ансамбъл и новия вилен външен изглед, изключващо юг-запад север. Имотът разполага с два подземни вколка и РЗП 2142кв.м, двобоен мазе на ниво -1. Стралът е старо строителство и има конструктивната възможност за изстрояване, собствени парцели за електро и водоснабдяване, към този момент не разполага със собственост върху земята, а има отсрочено право на строеж. Непосредствено до имотът преминава газопровод и бъдещата газификация е малкато въвеждане. Имотът е многофункционален и е изключително удобен за хотел, офис, център, младежки център, спортна зала, конферентен, административен и хол център. Към момента статутът му е административно-делова страла. Особениосте: Тула, Продавач. Тел: 0887/404022, http://: balkanestate.imot.bg, публикуван на 3 декември 2024 год.	БИЗНЕС ИМОТ, 450 000 кв. Местоположение: град Велико Търново, Район: Картал, Под район: Промислена зона Зелена, Дини: Авиационни, Квартал: 707 кв.м. Доизпитана информация. Имота представлява парцел от транспортни средства, следно с построената в него страла /мисленя спонанса страла-метало хале/ с площ от 372 кв.м., разположен в вилкова страла-метало хале/ с площ от 372 кв.м., склад и санитарен вилка и гараж-склад. В северната част на имота и дворно място с площ от 355 кв.м. До имота се стига по изцяло с асфалтиран достъп. Общността цена е без ДДС. Особениосте: Тула, Продавач. Тел: 0885/93633, http://: balkanestate.imot.bg, публикувана на 25 ноември 2024 год.
корекционен коефициент	0,92	1,00	1,00
площ	2300	2142	707
корекционен коефициент	1,00	1,00	1,00
процедура на информацията	оферта	оферта	оферта
корекционен коефициент	0,95	0,95	0,95
продажна цена в €	€ 800 000	€ 696 000	€ 230 081
продажна цена в лев	1 564 664 лв	1 361 258 лв	430 000 лв
цена на кв.м.	€ 348	€ 325	€ 325
корекционен коефициент общо	0,95	1,10	1,10
коригирана цена на кв.м.	€ 330	€ 357	€ 368
коригирана цена	1 483 301 лв	1 497 585 лв	506 510 лв
теговски процент	30%	35%	35%
Цена на кв.м.			€ 353 690 лв

Източник: Доклад на независимия оценител

Информацията е изведена от съответните Доклади на оценителя и е възпроизведена точно и пълно, като доколкото е известно на Емитента, и доколкото той може да провери тази информация, публикувана от трета страна, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

Инвеститорите следва да отчетат, че независимостта на извършената оценка се определя от редица фактори, сред които важно място заема това, че оценката не подлежи нито на одобрение от Емитента или трета страна, нито на частична или пълна модификация, верификация или одит от трета страна, и следва да се възприема винаги и само в своята цялост, включително изключва възможността Емитентът или трета страна да приеме оценката частично или да я използва в цялост или частично за извеждане на алтернативна оценка (напр. чрез приемане само на оценки по определени методи, приемане само на едно или няколко тегла на използваните методи, приемане само на част от използваната от оценителя информация, в това число чрез изключване на информация или добавяне на информация). Нито Емитентът, нито лицата отговорни за изготвянето на Проспекта имат задължение да извършат, или се предполага да извършат, или е добра практика да извършат независима верификация, тълкуване, модификация или промяна въз основа на собствен анализ на извършената от независимия лицензиран оценител оценка, нито следва да извършат собствена независима верификация или потвърждение на което и да е обстоятелство, който и да е метод за оценка, или цялостния подход на извършване на оценката от независим лицензиран оценител, нито могат да дават декларации относно приемливост, пълнота или съответствие на изготвена независима оценка от лицензиран независим оценител, и такива

действия не се предписват, нито се предполагат от действащ нормативен акт в Република България или в Европейския Съюз.

#### Точка 5.1.2. Информация за значителните нови продукти и/или услуги

През периода, обхванат от историческата финансова информация, както и до датата на настоящия Проспект „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ не е въвеждало нови продукти и услуги. Към настоящия момент Дружеството не разработва такива.

#### Точка 5.2. Основни пазари

Инвестиционната политика на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ е насочена към инвестирането в 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 на Устава. Уставът на Емитента предвижда придобиване на имоти, находящи се единствено на територията на Република България. 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 законовата регулация и факта, че към момента разрешените съгласно Устава и направените инвестиции са ограничени само до територията на страната. Подробна информация за приходите на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ е представена в Част втора, т. 7.2.2 от Проспекта.

Основен клиент на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ, чийто дял от общите приходи от наеми за 2024, 2023 г. и 2022 г. надхвърля 50%, е „Трансавто“ АД.

**Таблица 7.** Основни клиенти на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ

Наематели	Дял 2024	Дял 2023	Дял 2022
ТРАНСАВТО АД	51%	60%	64%
ДУНАВ РЕСАЙКЛИНГ ЕООД	16%	18%	20%
ТРАНСМЕТАЛС ВАРНА ЕООД	7%	5%	-
ДРУГИ	26%	17%	16%
<b>Всичко</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### Точка 5.3. 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.

Няма извършвани промени в капитала на Дружеството след първоначалната капитализация по реда на ЗДСИЦ (отм., понастоящем ЗДСИЦДС).

#### Точка 5.4. Стратегия и цели

Съгласно чл. 6 от Устава, Дружеството инвестира в недвижими имоти, като, съгласно чл. 7, Дружеството придобива право на собственост и/или други вещни права върху недвижими

имоти, находящи се на територията на Република България и 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. Съгласно чл. 5, ал. 4 от ЗДСИЦДС и чл. 8 от Устава, Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Съгласно чл. 9 от Устава, инвестиционните цели на Дружеството са, както следва:

- 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.
- Диверсификацията на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, както и посредством инвестиране в недвижими имоти, находящи се в различни региони на България.
- Стратегията на дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти отговарящи на изискванията на чл.7 и чл. 8 от 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.

Инвестиционните цели на Дружеството не включват намерения за участие в учредяването или в придобиването на дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, нито включват намерения за придобиване на недвижими имоти в други държави членки.

#### Точка 5.5. Информация относно степента, до която Емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси

С Решение № 1481-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор от 24.11.2017 г. "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ получава лиценз за упражняване на дейността си.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и 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, и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са разрешени от същия закон. Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС, дружествата със специална инвестиционна цел не могат да осъществяват пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. За тази цел те възлагат посочените дейности на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности (трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС). Дружеството със специална инвестиционна цел може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите

недвижими имоти, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦДС, на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

В тази връзка "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ е сключило с „МК-Акаунт“ ЕООД, ЕИК, 103895352 – адрес на управление гр. Варна, п.к. 9002, р-н Одесос, бул. Мария Луиза № 20, ет. 3 Телефон: 052 605 926, Факс: 052 605 926, електронна поща: mkacaunt@abv.bg, Интернет страница: [www.mkaccount.com](http://www.mkaccount.com), представлявано от Кремена Георгиева Иванова, Договор за извършване на дейност като обслужващо дружество за воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност (трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, съгласно § 8 ПЗР ЗДСИЦДС).

"Гленмоор Кепитал" АДСИЦ е сключило с "Новие Метали" АД, ЕИК 200117863, адрес на управление - гр. Девня, п.к. 9160, ж.к. Промишлена зона Юг, Поземлен Иимот № 178, Телефон: 0886 282 885, електронна поща: novie.metalli@gmail.com, представлявано от Анани Анастасов Пачков, Договор за извършване на дейност като обслужващо дружество по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти (трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, съгласно § 8 ПЗР ЗДСИЦДС).

"Гленмоор Кепитал" АДСИЦ няма зависимост от други патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси, освен вече споменатите. В Част Втора, т. 5.2 от настоящия Проспект са представени най-големите клиенти на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, които са от съществено значение за дейността на Дружеството.

Емитентът оценява ежегодно стратегическите предизвикателства и перспективи, пред които е изправен, включително необходимостта от очертаване и акцентирание върху конкретни нефинансови стратегически цели. Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е счел за целесъобразно да определи нефинансови стратегически цели. В случай че такива нефинансови стратегически цели бъдат определени в бъдещ момент, Емитентът ще спазва изискванията на Европейския орган по ценни книжа и пазари (ЕОЦКП; European Securities and Markets Authority, ESMA) по отношение на алтернативни измерители на представянето (Alternative Performance Measures, APM), както и изискванията на действащите международни счетоводни стандарти (МСС; International Accounting Standards, IAS) и международните стандарти за финансово отчетване (МСФО; International Financial Reporting Standards, IFRS) и очакваните промени в тях във връзка с очакваните изменения в МСС 1, по отношение на отчетността по отношение на нефинансови показатели от дейността на публични дружества, включително очакваните изисквания по отношение на управленски мерки на представянето (Management Performance Measures, MPM).

#### **Точка 5.6. Основанията за декларациите, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция**

Конкуренти на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ са другите български дружества със специална инвестиционна цел и дружествата, занимаващи се със строителство, придобиване и отдаване под наем на недвижими имоти.

Основното предимство на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ е, че спрямо повечето конкуренти дружеството няма задлъжнялост (към 30.09.2024 г. пасивите на Дружеството съставляват общо 121 хил. лева в сравнение с капитал от 936 хил. лева и активи за 1,057 хил. лева, като Дружеството не ползва банкови заеми).

## Точка 5.7. Инвестиции

Точка 5.7.1. Съществени инвестиции, извършени от Емитента

Инвестициите, извършени от “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ, са:

**Таблица 8.** Инвестиционни имоти, придобити от “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ

Местоположение	Адрес	Квадратура	Цена на придобиване (лв)	Дата на придобиване
ГР. ПЛОВДИВ	УЛ. ГЕОРГИ БЕНЕВ № 9А	333 кв.м.	59,000 лв	2023г.
ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО	„ЮЖНА ПРОМИШЛЕНА ЗОНА“, УЛ. „ТРЕТА“	7,022 кв.м.	615,000 лв	2018г.
	ОБЩО	7,355 кв.м.	674,000 лв	

*Източник: данни на Емитента*

Териториалната структура на имотите е:

**Таблица 9.** Териториална структура на инвестиционните имоти

Град	Стойност на обектите, лева	Дял
ГР. ПЛОВДИВ	59,040	6%
ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО	895,100	94%
<b>Общо</b>	<b>954,140</b>	<b>100%</b>

*Източник: одитиран годишен финансов отчет за 2024 г. и оценки от независим оценител*

Точка 5.7.2. Съществени инвестиции в процес на осъществяване от Емитента

Няма съществени инвестиции в процес на осъществяване от Емитента. Няма поети от Емитента твърди ангажименти за осъществяване на инвестиции.

Точка 5.7.3. Съвместни предприятия, в които Емитентът притежава дял от капитала

Дружеството не участва в капитала на други предприятия.

Точка 5.7.4. Проблеми във връзка с опазването на околната среда

“Гленмоор Кепитал” АДСИЦ спазва всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство и към момента няма екологични проблеми, които да оказват влияние върху използването на активите.

## РАЗДЕЛ 6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Точка 6.1. Описание на икономическата група на Емитента

“Гленмоор Кепитал” АДСИЦ не е част от икономическа група.

Точка 6.2. Значителни дъщерни предприятия на Емитента

Емитентът няма дъщерни предприятия.

## РАЗДЕЛ 7. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

Точка 7.1. Финансово състояние

Точка 7.1.1. Исторически преглед и причини за съществени промени в стопанската дейност и финансовото състояние на Емитента

Следващите таблици показват формирането на приходите, разходите и финансовия резултат на Дружеството за последните три финансови години и към последния междинен период.

**Таблица 10.** Приходи за периода 2022 г. – 2024 г. в хиляди лева

	2024г.	Δ 2024/2023	2023г.	Δ 2023/2022	2022г.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	267	19.20%	224	22.40%	183

*Източник: Одитирани годишни финансови отчети на Емитента за 2022, 2023 и 2024 г.*

Всички приходи на Дружеството са генерирани на територията на Република България.

Емитентът, поради спецификата на дейността си, реализира единствено приходи от наеми на инвестиционните имоти. Приходите бележат ръст от 19.2% през 2024 г., достигайки 267 хил. лв.

**Таблица 11.** Корекция на стойността на инвестиционните имоти до справедлива стойност, включена в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход, в хиляди лева.

	2024г.	Δ 2024/2023	2023г.	Δ 2023/2022	2022г.
Печалба/Загуба от корекция на инвестиционни имоти до справедлива стойност	954	1.81%	937	7.70%	870

*Източник: Одитирани годишни финансови отчети на Емитента за 2022, 2023 и 2024 г.*

Стойността се покачва през 2023 поради придобиването на втория имот.

**[ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ СТРАНИЦАТА Е ОСТАВЕНА ПРАЗНА НАРОЧНО]**

**Таблица 12:** Коригирана печалба съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС към 31.12.2024 г.

СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС		
за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".		
Нормативно изискване	Финансов резултат на ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ АДСИЦ за периода: от 01.01.2024 до 31.12.2024 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	139 124.88 лв.
	счетоводна загуба	0.00 лв.
<b>чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;</b>	
	увеличение	
	намаление	-16 980.00 лв.
<b>чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;</b>	
	увеличение	
	намаление	
<b>чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:</b>	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	
	намаление	
<b>чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;</b>	
	увеличение	
	намаление	
<b>чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:</b>	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	
<b>чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;</b>	
<b>чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС</b>	<b>Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;</b>	
	<b>Сума за разпределяне на дивидент;</b>	122 144.88 лв.
	<b>Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.</b>	<b>109 930.39 лв.</b>
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	
<b>чл. 247а, ал. 3 от ТЗ</b>	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: <i>Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.</i>	0.00 лв.

Източник: данни от Емитента

Към датата на проспекта не е проведено общо събрание на акционерите за вземане на решение за разпределение на дивидент за 2024г.

Дружеството е реализирало печалба от 105 хил. лева за 2023г. На проведеното на 21.06.2024 г. общо събрание на акционерите е взето решение за разпределение на дивидент за 2023г. в размер на 87,750 лв представляващи 90.14% от преобразувания финансов резултат за 2023г. Дивидентът е 0.135лв бруто на акция.

Дружеството приключва 2022 г. с финансов резултат – печалба в размер на 59 хил. лв., след което са разпределили дивидент в размер на 0.08 лв на акция бруто.

#### Точка 7.1.2. Очаквано бъдещо развитие, научно-изследователска и развойна дейност (НИРД) на Емитента

Дружеството декларира, както следва:

Основната цел на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ за 2025 г. продължава да бъде подобряването на закупените имоти и намиране на още наематели за заемане на свободните помещения.

Дружеството не извършва и не планира да извършва научноизследователска и развойна дейност.

Дружеството няма други релевантни дейности по членове 19 и 29 от Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета.

#### Точка 7.2. Оперативни резултати

##### Точка 7.2.1. Значителни фактори, включително необичайни или случайни събития или нови обстоятелства, които влияят съществено върху приходите на емитента

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви разпространението на COVID-19 за пандемия. В резултат на наложените ограничения у нас и в повечето държави по света, беше нарушено нормалното функциониране на бизнесите от редица сектори на икономиката. Дружеството не е идентифицирало области във финансовия отчет, върху които пандемията да има пряко и съществено отражение и ефекти, включително по отношение на оценката на отделните активи и пасиви.

На 24 февруари 2022 г. между Руската Федерация и Република Украйна възникна военен конфликт, в отговор на който от международната общност бяха наложени различни ограничителни мерки, в т.ч. икономически санкции на Русия и свързани с нея физически и юридически лица. Нарастващ брой интернационални компании преустановиха дейността си в Русия, затвориха офиси, представителства и/или търговски обекти. В глобален мащаб тези събития се очаква да окажат сериозно влияние върху световната икономика и финансовите пазари като ефектите вече се усещат в лицето на нарастваща инфлация и прекъсвания на веригите на доставки.

На този етап Ръководството на “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции не биха повлияли съществено върху дейността на Дружеството, доколкото то няма инвестиции извън територията на страната или взаимоотношения с лица, попаднали под обхвата на санкциите. Влияние върху Дружеството биха могли да окажат основно един или няколко от следните потенциални фактори:

- волатилност в цените на недвижимите имоти;
- финансови затруднения при клиенти на Дружеството, водещи до невъзможност за погасяване задълженията им в срок;
- необходимост от временно адаптиране на срокове и условия на съществуващи договори с клиенти, чиято дейност е сериозно засегната от конфликта, за да се предотврати или намали потенциален риск от загуба на наематели.

Точка 7.2.2. Значителни промени в нетните продажби на Емитента и причините за тях

**Таблица 13.** Приходи от дейността – динамика на годишна база, в хиляди лева

	2024г.	Δ 2024/2023	2023г.	Δ 2023/2022	2022г.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	267	19.20%	224	22.40%	183

Източник: Одитирани годишни финансови отчети на Емитента за 2022, 2023 и 2024 г.

Няма съществена промяна в структурата на приходите на Емитента. Те се формират от отдаване под наем на притежаваните инвестиционни имоти. Основната причина за ръста на приходите е индексирание на наемите с инфлацията.

**Таблица 14.** Динамика на разходите за периода 2022 г. – 2024 г., в хиляди лева

Динамика на разходите	2024г.	Δ 2024/2023	2023г.	Δ 2023/2022	2022г.
<b>Разходи за материали</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>0</b>
<b>Разходи за външни услуги</b>	<b>55</b>	<b>37.50%</b>	<b>40</b>	<b>11.11%</b>	<b>36</b>
Възнаграждение на третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 3 (§ 8 ПЗР) от ЗДСИЦДС	6	0.00%	6	0.00%	6
Одиторски и консултантски услуги	15	15.38%	13	44.44%	9
Такси Централен Депозитар, БФБ и КФН	15	66.67%	9	0.00%	9
Местни данъци и такси	5	25.00%	4	0.00%	4
Членски внос		n/a	-	n/a	-
Банкови такси и комисионни		n/a	-	n/a	-
Лицензирани оценки	2	100.00%	1	0.00%	1
Разходи за наем	6	20.00%	5	0.00%	5
Други външни услуги	6	200.00%	2	0.00%	2
<b>Разходи за персонала</b>	<b>89</b>	<b>3.49%</b>	<b>86</b>	<b>-4.44%</b>	<b>90</b>
Възнаграждения по трудов договор	74	2.78%	72	-5.26%	76
Възнаграждения на СД		n/a	-	n/a	-
Възнаграждения на Одитния комитет		n/a	-	n/a	-
Социални осигуровки	15	7.14%	14	0.00%	14
<b>Общо разходи</b>	<b>144</b>	<b>14.29%</b>	<b>126</b>	<b>0.00%</b>	<b>126</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети на Емитента за 2022, 2023 и 2024 г.

Разходите на Емитента се класифицират в два вида – Разходи за външни услуги и Разходи за персонал. Общите разходи остават сравнително постоянни като основното повишение е такси към ЦД и БФБ.

**Таблица 15.** Структура на разходите за дейността – на годишна база, в хиляди лева

Структура на разходите	2024г.	Δ 2024/2023	2023г.	% 2023г.	2022г.
<b>Разходи за мат ериали</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>0</b>
<b>Разходи за външни услуги</b>	<b>55</b>	<b>38.19%</b>	<b>40</b>	<b>31.75%</b>	<b>36</b>
Възнаграждение на третото лице по смисъла на чл. 27,ал. 3 (§ 8 ПЗР) от ЗДСИЦДС	6	4.17%	6	4.76%	6
Одиторски и консултантски услуги	15	10.42%	13	10.32%	9
Такси Централен Депозитар, БФБ и КФН	15	10.42%	9	7.14%	9
Местни данъци и такси	5	3.47%	4	3.17%	4
Членски внос	0	0.00%	0	0.00%	0
Банкови такси и комисионни	0	0.00%	0	0.00%	0
Лицензирани оценки	2	1.39%	1	0.79%	1
Разходи за наем	6	4.17%	5	3.97%	5
Други външни услуги	6	4.17%	2	1.59%	2
<b>Разходи за персонала</b>	<b>89</b>	<b>61.81%</b>	<b>86</b>	<b>68.25%</b>	<b>90</b>
Възнаграждения по трудов договор	74	51.39%	72	57.14%	76
Възнаграждения на СД	0	0.00%	0	0.00%	0
Възнаграждения на Одитния комитет	0	0.00%	0	0.00%	0
Социални осигуровки	15	10.42%	14	11.11%	14
<b>Общо разходи</b>	<b>144</b>	<b>100.00%</b>	<b>126</b>	<b>100.00%</b>	<b>126</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети на Емитента за 2022, 2023 и 2024 г.

Общите разходи на Емитента се формират от две групи – Разходи за външни услуги и Разходи за персонал в приблизително постоянно съотношение. Структурата на разходите в групите няма съществена промяна за периода 2022 г. – 2024 г. С най-голям дял са разходите за Възнаграждения по трудов договор, следвани от Разходите социални осигуровки и Разходите за одиторски и консултантски услуги.

## РАЗДЕЛ 8. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

### Точка 8.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента

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

**[ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ СТРАНИЦАТА Е ОСТАВЕНА ПРАЗНА НАРОЧНО]**

**Таблица 16.** Информация за капиталовите ресурси

	31.1.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>АКТИВИ</b>				
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	954	954	937	870
<b>Всичко нетекущи активи</b>	<b>954</b>	<b>954</b>	<b>937</b>	<b>870</b>
<b>Текущи активи</b>				
Вземания и предоставени аванси	4	4	4	1
Парични средства	95	90	54	66
<b>Всичко текущи активи</b>	<b>99</b>	<b>94</b>	<b>58</b>	<b>67</b>
<b>Всичко активи</b>	<b>1 053</b>	<b>1 048</b>	<b>995</b>	<b>937</b>
<b>КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>				
<b>Капитал</b>				
Основен капитал	650	650	650	650
Натрупани резултати	263	253	224	209
<b>Всичко капитал</b>	<b>913</b>	<b>903</b>	<b>874</b>	<b>859</b>
<b>Текущи пасиви</b>	<b>140</b>	<b>145</b>	<b>121</b>	<b>78</b>
<b>Всичко пасиви</b>	<b>140</b>	<b>145</b>	<b>121</b>	<b>78</b>
<b>Всичко капитал и пасиви</b>	<b>1 053</b>	<b>1 048</b>	<b>995</b>	<b>937</b>

***Източник:** одитирани годишни финансови отчети за 2022, 2023 и 2024 г., както и междинен отчет за финансовото състояние към 31.01.2025 г.*

Към 31.01.2025 г. преките безусловни задължения на Емитента възлизат на 140 хиляди лева. Към тази дата няма преки условни задължения, косвени безусловни и косвени условни задължения на емитента, поради което общата задължнялост е равна на пряката безусловна задължнялост и е в размер на 140 хиляди лева. Съотношението обща задължнялост към общ капитал е 13.3%, което е индикатор за добра капитализация на Емитента.

Към 31 януари 2025 г., регистрираният капитал на дружеството се състои от 650,000 (31 декември 2024 г. също 650,000) на брой обикновени поименни, безналични акции, с номинална стойност, в размер на 1 лв. за акция. Няма промяна към датата на Проспекта.

Няма извършвани промени в капитала на Дружеството след първоначалното набиране на капитал по реда на ЗДСИЦ (отм., понастоящем ЗДСИЦДС).

Към датата на проспекта, Дружеството не ползва банкови заеми, съответно няма учредени тежести върху активите на Дружеството.

## Точка 8.2. Обяснение и описание на източниците на паричните потоци на Емитента

През разглеждания тригодишен период Емитентът не е имал проблеми с ликвидността си. Генерираните парични потоци от посочените източници са били достатъчни за финансиране на оперативната дейност на Дружеството.

**Таблица 17.** Коефициенти на паричните потоци на „Гленмоор Кепитал” АД СИЦ

Показатели	2024	2023	2022
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Нетна печалба	139	105	59
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	267	224	183
Нетна стойност на активите	903	874	859
<b>Парични потоци</b>			
ПП от оперативна дейност	124	100	54
ПП от инвестиционна дейност	-	(59)	-
ПП от финансова дейност	(88)	(53)	(43)
Изменения на паричните средства	36	(12)	11
<b>Коефициенти на ПП</b>			
Доходност на ПП (4/1)	0.89	0.95	0.92
ПП/приходи от продажби (4/2)	0.46	0.45	0.30
ПП/нетни активи (4/3)	0.14	0.11	0.06

*Източник: Одитирани годишни финансови отчети на Емитента за 2022, 2023 и 2024 г.*

Нетните приходи от наеми на инвестиционни имоти бележат стабилен ръст за периода 2022-2024 година като се увеличават от 183 х. лв. до 267 х. лв. като основен фактор в ръста е индексирването за инфлация. Съответно реализираната нетна печалба за този период нараства от 59 х. лв. на 139 х. лв.

Паричните потоци от оперативна дейност отразяват основно получени приходи от наеми намалени с извършени оперативни разходи. Паричните потоци от инвестиционна дейност отразяват основно извършени разходи за придобиване на недвижими имоти или подобрения по тях (изходящ паричен поток) или получени приходи от продажба на недвижими имоти (входящ паричен поток). Паричните потоци от финансова дейност отразяват основно лихвени приходи и разходи, както и изплащането на дивиденди. Следва да се отчете, че съществува разлика между признаването на приход от наем (признат към момента на възникване на вземането) и паричните потоци от наеми (представляващи реално постъпилите към определена дата плащания по наеми, които плащания могат да включват и изплащане на наеми за минали периоди и/или авансови плащания по наеми). Съответно по отношение на изплащането на дивидент и свързаният изходящ паричен поток следва да се отчита, че дивидентът за определена финансова година не се изплаща в същата година като възникването на финансовия резултат, а в следващата финансова година.

**Таблица № 18. Коефициенти на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ**

Показатели	2024	2023	2022
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
1 Финансов резултат	139	105	59
2 Собствен капитал	903	874	859
3 Общо пасиви	145	121	78
4 Общо активи	1 048	995	937
5 Приходи от наеми на инвестиционни имоти	267	224	183
6 Разходи	-144	-126	-126
7 Краткотрайни активи	94	58	67
8 Краткосрочни задължения	145	121	78
9 Краткосрочни вземания	4	4	1
10 Краткосрочни инвестиции	-1	0	0
11 Парични средства	90	54	66
12 Разходи за лихви	-1	-1	-1
13 Печалба от оперативна дейност	140	106	60
Показатели за рентабилност			
14 Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (	52.06%	46.88%	32.24%
15 Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/2)	15.39%	12.01%	6.87%
16 Коефициент на рентабилност на пасивите (1/3)	95.86%	86.78%	75.64%
17 Коефициент на рентабилност на активите (1/4)	13.26%	10.55%	6.30%
Показатели за ефективност			
18 Коефициент за рентабилност на разходите (5/6)	1.85	1.78	1.45
19 Коефициент за рентабилност на приходите (6/5)	0.54	0.56	0.69
Показатели за ликвидност			
20 Коефициент за обща ликвидност (7/8)	0.65	0.48	0.86
21 Коефициент за бърза ликвидност (9+10+11)/8	0.64	0.48	0.86
22 Коефициент за незабавна ликвидност (10+11)/8	0.61	0.45	0.85
23 Коефициент за парична ликвидност (11/8)	0.62	0.45	0.85
Финансова автономност			
24 Коефициент за финансова автономност (2/3)	6.23	7.22	11.01
25 Коефициент за задължнялост (3/2)	0.16	0.14	0.09
26 Покриваемост на лихвите (13/12)	140.00	106.00	60.00

Източник: Одитирани годишни финансови отчети на Емитента за 2022, 2023 и 2024 г.

Рентабилността на собствения капитал бележи съществено подобрене в разглеждания период. Общата и бърза ликвидност остават на добри нива с оглед на икономическия сектор, в който оперира дружеството.

Емитентът отчита висок коефициент на финансова автономност и нисък коефициент на задължнялост, тъй като оперира със собствени средства. През разглежданите периоди не е привличан дългов капитал, поради което Дружеството няма лихвени разходи.

### Точка 8.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента

Потребностите на Дружеството от парични средства до момента са покривани от акционерния капитал на Компанията и от постъпления от оперативна дейност. 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. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване и развитие на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта за акционерите.

#### Точка 8.4. Информация за евентуални ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на Емитента

Допустимите източници на външно финансиране на Дружеството са изчерпателно изброени в ЗДСИЦДС. Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС Дружеството може да финансира своята инвестиционна дейност, освен чрез увеличение на капитала, само чрез емитиране на дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар, банкови кредити за придобиване на недвижими имоти, в които инвестира, и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти и банкови кредити в размер до 20 на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по използвани банкови кредити и емитирани емисии дългови ценни книжа, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Извън законите ограничения пред използването на капиталови ресурси, няма предвидени с Устава допълнителни такива, с изключение на това, че Уставът не предвижда възможност за инвестиране в недвижими имоти извън България на територията на ЕС, независимо, че това е допустимо по ЗДСИЦДС.

#### Точка 8.5. Информация за очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите

Дружеството няма поети ангажименти за извършване на големи бъдещи инвестиции.

## РАЗДЕЛ 9. Нормативна среда

### Точка 9.1. Нормативна среда

Република България е пазарна икономика, с развит частен сектор и либерализиран достъп до пазари с над 560 млн. потребители и нисък корпоративен данък – 10%. България е член на Световната търговска организация от 1 декември 1996 г., а от 1 януари 2007 г. – и на Европейския съюз (ЕС). Българската икономика се характеризира с макроикономическа стабилност – фиксиран към еврото валутен курс на лева, близка до средната в ЕС инфлация в страната (която се движи в синхрон с тази в ЕС), нисък държавен дълг, бюджетна и фискална устойчивост. Дава се възможност за нулев процент данък печалба за инвестиции в общини с висока безработица, както и завишени амортизационни норми (на 50%) за инвестиции в нови машини, производствено оборудване и апаратура, компютри, периферни устройства и софтуер. На територията на България има възможност за ползване на данъчен кредит по специалния ред за начисляване на ДДС при внос за изпълнение на инвестиционни проекти. Данъчната политика въвежда 5% данък върху дивидентите и 10% „плюсък данък“ върху доходите на физическите лица. България е с най-ниската данъчна тежест за домакинствата и бизнеса в целия ЕС.

Като член на ЕС, България е значително по-атрактивна за чуждестранни инвестиции и е улеснено значително извършването на дейност в страната на чуждестранни и най-вече на европейски компании. Това се отнася особено за сектора на финансовите услуги, поради

възможността на кредитни, застрахователни и други финансови институции, лицензирани в други държави – членки на ЕС, да извършват директно бизнес в България при условията на свободно предоставяне на услуги.

Дейността на Емитента, издаването, придобиването, разпореждането, както и упражняването на правата по акциите на Емитента се урежда и регулира от българското законодателство, както и от пряко приложимите нормативни актове на европейското законодателство.

Към датата на настоящия документ, дейността на Дружеството не е изложена пряко на действието на правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които по своя необичаен характер, да имат съществено влияние върху дейността на Емитента. Като икономически субект, опериращ в Република България, “Гленмоор Кепитал” АД СИЦ е изложено на влиянието на различни правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически рискове, които са присъщи за всички стопански субекти в страната. Повече информация за рисковите фактори е посочена в Част Втора, Раздел 3 и Част Трета, Раздел 2 от настоящия Проспект.

Емитентът функционира като публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел, чиято основна дейност е свързана с инвестиране в недвижими имоти. В този смисъл, Дружеството е изложено на нормативни рискове, свързани с правната му форма (АДСИЦ), с публичния му статут и с основния му предмет на дейност (в това число регулаторна рамка и сключени с трети държави договори, доколкото съгласно правото на ЕС сключените договори между държавите имат законово обвързваща сила за тях).

Дейността на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти се регулира от специалния Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). В съответствие с чл. 5, ал. 1 във вр. с ал. 3 и ал. 7 от ЗДСИЦДС, Дружеството може да извършва единствено следните дейности:

1. набиране на средства чрез издаване на ценни книжа;
2. 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, като най-малко 70% от активите на дружеството към края на всяко тримесечие, следва да бъде в резултат на тази дейност.

Дружеството със специална инвестиционна цел не може да извършва други дейности, извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС.

В съответствие с чл. 19 от ЗДСИЦДС, Дружеството съхранява паричните си средства в банка-депозитар. За банката-депозитар се прилагат съответно изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране. Дружеството извършва всички плащания само чрез банката-депозитар при спазване на условията, предвидени в неговия устав и проспект за публично предлагане на ценни книжа, с изключение на разплащанията през банката-кредитор в случаите по чл. 19, ал. 4 от ЗДСИЦДС, когато Дружеството сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, , които могат да бъдат в размер, не по-голям от определените в договора за кредит

кредитни обороти по разплащателна сметка. Дружеството не може да извършва други плащания чрез банката-кредитор освен такива, свързани с договора за кредит. Замяна на банката-депозитар се допуска след одобрение от Комисията за финансов надзор.

В съответствие с чл. 22 от ЗДСИЦДС, Дружеството може да придобива, съответно да продава, недвижими имоти само ако за същите е налице оценка от един или повече независими оценители или дружество на независим оценител с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти от съответния вид, която е извършена преди придобиването, съответно преди продажбата, след възлагане от дружеството.

В съответствие с чл. 27 от ЗДСИЦДС, Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти, а възлага дейностите на едно или повече търговски дружества. Дружеството може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, събирането на придобитите вземания, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС, на едно или повече трети лица. За възлагане на тези дейности дружеството със специална инвестиционна цел сключва, след предварително одобрение за това от Комисията за финансов надзор, писмен договор с трети лица, които трябва да разполагат с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности.

Промяна в Устава или в лицата – членове на съвета на директорите, представители на юридически лица - членове на съвета на директорите или прокуристите на дружество със специална инвестиционна цел се допуска след одобрение от Комисията за финансов надзор.

Емитентът и третите страни по всички действащи договори, сключени между тях, изпълняват задълженията си по тях и Емитентът няма основания да очаква неизпълнение в бъдеще по тези договори. Договорите са съставени в съответствие с националното и Европейско законодателство, и доколкото това е известно на Емитента, не се очаква приемане на нормативни изменения, които биха довели до недействителност или неприложимост на някоя от клаузите в тези договори.

От значение е, че Дружеството като АДСИЦ е освободено от облагане с корпоративен данък.

Дружеството е публично и осъществява своята дейност по реда на ЗДСИЦДС, ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове, свързани с неговото прилагане. Съгласно ЗППЦК статутът на публично дружество предполага повишени изисквания по отношение на отчетност от страна на Емитента и изрично прилагане на разпоредбите ЗППЦК, които норми не биха били относими към Емитента, ако той нямаше статут на публично дружество.

Като публично дружество, Емитентът, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), задължително следва да съществува и продължи да съществува като акционерно дружество, което му отнема възможността да избира правна форма на организация, с цел минимизиране на утежнени регулаторни изисквания.

Съгласно чл. 149 от ЗППЦК, лице, което придобие пряко или чрез свързани лица повече от една трета от гласовете в общото събрание на публично дружество, в което няма лице или лица, притежаващи пряко или чрез свързани лица над 50 на сто от гласовете в общото събрание, е

длъжно в срок 14 дни от придобиването, съответно в едномесечен срок от вписването в търговския регистър на преобразуването или намаляването на капитала, когато преминаването на прага е в резултат на преобразуване или в резултат на обезсилване на акции да регистрира в комисията съгласно чл. 151 от ЗППЦК търгово предложение към останалите акционери с право на глас за закупуване на техните акции и/или за замяната им с акции, които ще бъдат издадени от предложителя за тази цел, или да прехвърли необходимия брой акции, така че да притежава пряко или чрез свързани лица по-малко от една трета от гласовете в общото събрание на дружеството. По силата на чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК тези задължения се отнасят и за лица, които притежават заедно повече от една трета от акциите с право на глас и са сключили споразумение за обща политика по управление на съответното дружество чрез съвместно упражняване на притежаваните от тях права на глас. До публикуването на търговото предложение по реда на чл. 154 от ЗППЦК, съответно до прехвърлянето на акциите, такива лица нямат право да упражняват правото си на глас в общото събрание. При придобиване на акционерно участие чрез свързани лица (определени съгласно дефиницията в чл. 148з от ЗППЦК) в случаите по чл. 149, ал. 1 и 2 от ЗППЦК контролираният пряк акционер в публичното дружество не може да упражнява правото си на глас в общото събрание до отправяне на търгово предложение или до загубата на контрол върху него от страна на контролиращото лице или контролиращата група лица, което осигурява защита на миноритарните акционери.

Съгласно чл. 149, ал. 8 от ЗППЦК, лице, което притежава пряко, чрез свързани лица и/или непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК повече от една трета, но не повече от две трети, от гласовете в общото събрание на публично дружество, няма право да придобива, включително чрез свързани лица или непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК в рамките на една година акции с право на глас в количество, по-голямо от три на сто от общия брой акции на дружеството, освен в резултат на отправено търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК. При нарушение на това изискване правата на глас се ограничават до публикуване на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК. Такова задължение не възниква за лице, осъществило в рамките на една година преди преминаването на праг по чл. 149, ал. 6, съответно по ал. 8, от ЗППЦК търгово предлагане по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК или търгово предлагане по чл. 149, ал. 6 от ЗППЦК в хипотезата на преминал праг от 50 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, или търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК, при което предложението е отправено до всички акционери, цената е определена съгласно чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК и в резултат на търговото предлагане лицето е придобило повече от 50 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, както и за лице, преминало праг по чл. 149, ал. 6, съответно по ал. 8, от ЗППЦК в резултат на такова търгово предлагане. Задължение за отправяне на търгово предложение не възниква за лице, преминало прага по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК в резултат на осъществяване на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК, отговарящо на изискванията. Задължение по чл. 149, ал. 6 от ЗППЦК в хипотезата на преминал праг от две трети от гласовете в общото събрание на публичното дружество не възниква за лице, което преминава прага в резултат на увеличаване на капитала с издаване на права, ако преди увеличаването на капитала е притежавало повече от 50 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество.

Съгласно чл. 149а от ЗППЦК лице, което придобие пряко, чрез свързани лица или непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК повече от 90 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество, има право да регистрира търгово предложение за закупуване на акциите на останалите акционери.

Търговите предложения се осъществяват по реда предвиден в чл. 150 и следващи на ЗППЦК. За защита на миноритарните акционери, чл. 157б от ЗППЦК предвижда, че всеки акционер има право да изиска от лицето, което е придобило пряко, чрез свързани лица или непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество в резултат на търгово предлагане, да изкупи неговите акции с право на глас в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение, като лицето преминало прага от 95 на сто от гласовете е длъжно да изкупи акциите в срок 30 дни от получаване на искането.

Емитентът декларира, че в националното законодателство не съществуват нормативни разпоредби, които могат да осуетят търгови предложения от страна на лица, които имат право или са задължени да отправят такива търгови предложения по реда на ЗППЦК.

Също така, правната защита на инвеститорите, осъществяващи инвестициите си през инвестиционен посредник, се основава на Наредба № 23 от 8.02.2006 г. за условията и реда за оценка на клиентски активи, която не е претърпяла актуализация с добрите международни практики, продиктувани от глобалната финансова криза, в основата на която не са заложили новите счетоводни стандарти за справедлива стойност и която не е приведена в съответствие с МСФО 9 и МСФО 13, в резултат на което съществува значителен риск за инвеститорите техните активи да бъдат оценявани за целите на компенсиране на инвеститорите по стандарти, различаващи се съществено не само като стойност, но и като логика, от международните стандарти за определяне на пазарна стойност на финансови активи, съответно инвеститор в български ценни книжа да е изложен на съществено завишен риск в сравнение с инвеститор в съпоставими инструменти на друг пазар в ЕС.

Развитието на капиталовия пазар в България и нормативната му уредба ще оказват влияние върху цялостната дейност на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ като публично дружество.

## РАЗДЕЛ 10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

### Точка 10.1. Описание на тенденциите

От края на последната финансова година до датата на Проспекта няма значителни промени нито в пазарите на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ, нито в тенденциите в наемните цени и разходите на Дружеството. Няма прекратени или сключени нови договори за наем. Няма промяна в състава на инвестиционните имоти на Дружеството.

Не са настъпили значителни промени във финансовото състояние на Емитента след датата на последния публикуван годишен одитиран финансов отчет на дружеството (към 31.12.2024 г.) до датата на Проспекта.

Дружеството продължава да осъществява стопанската си дейност без да среща значими затруднения от икономическите ефекти от войната в Украйна. На този етап няма прекратени съществени договори с доставчици на Дружеството, както и няма съществени забавени постъпления и плащания от клиенти.

Дружеството не е част от икономическа група.

## Точка 10.2. Известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти и събития с очакван значителен ефект върху Емитента

Основни тенденции и колебания, които влияят върху дейността и перспективите на Емитента, са свързани с развитието на пазара на недвижими имоти в България.

Според данни на Агенцията по вписванията, на база вписани актове през 2024 г. пазарът на недвижими имоти измерван чрез брой сделки за покупко-продажба на недвижими имоти на територията на Република България леко спада на годишна база - с 1.28%, до 212,745 акта.

Българският пазар на индустриални и логистични недвижими имоти демонстрира значителен растеж през 2024 година. Подкрепен от стабилно търсене, разширяваща се строителна активност и стабилни наемни нива, България затвърди своята позиция като стратегическа инвестиционна дестинация в Югоизточна Европа. Привлекателността на страната се дължи на стратегическото ѝ географско местоположение, конкурентните оперативни разходи и стабилната макроикономическа среда. Инвеститорите са привлечени от модерни съоръжения, устойчиви решения и динамичните регионални пазари, които подпомагат развитието на сектора.

Според доклад за индустриалният и логистичен пазар в България през 2024-та година на БГСКЛАД:

- София: С 2,04 милиона кв.м (50% от националното предлагане), София е лидер, включително над 1 милион кв.м в големи обекти с площ над 10 000 кв.м.
- Регионални градове: Ограничено предлагане в ключови региони като Пловдив, Варна и Русе, където по-голямата част от площите са разположени в индустриални паркове.
- Завършени проекти: София добави 51 500 кв.м нови логистични площи през 2024 г.
- В процес на строителство: В строеж са 357 000 кв.м индустриални проекти, като 50% са предварително наети, което отразява силното търсене.
- Регионален растеж: Градове като Пловдив и Варна отбелязват умерено разширение с няколко проекта в начален етап.

По отношение на наемите:

- София:
  - o Клас А: 4–6.5 €/кв.м, като премиум локациите са на горната граница.
  - o Клас В: 3–5 €/кв.м.
- Регионални градове: Новопостроените обекти се отдават за 4–6 €/кв.м, докато по-старите съоръжения са под 3 €/кв.м.

По отношение на продажните цени:

- София: Висококачествени обекти са в диапазона 800–1,200 €/кв.м.
- Регионални градове: Цените варират от 570 до 750 €/кв.м, предоставяйки възможности за средни инвестиции.

Наемните нива на индустриалните площи в София останаха стабилни през 2024 г. – 5,75 евро на кв. м по данни на CBRE. В околностите на столицата те са в диапазона от 4,50 до 5,50 евро на кв. м.

Инвестиционната активност на имотния пазар в Централна и Източна Европа се ускорява, особено в Полша и Словакия, а интересът на азиатските компании към логистични и индустриални имоти се увеличава. Дискаунтьрите и търговците от Централна и Източна Европа се разрастват активно, включително в други държави от региона. Това се вижда от новия

доклад на "Колиърс" (Colliers) - "Акценти 2024 г. и прогнози 2025 г.: Пазар на недвижими имоти".

## РАЗДЕЛ 11. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

### Точка 11.1. Публикувана прогноза

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

### Точка 11.2. Актуализации по публикувана прогноза

Неприложимо.

### Точка 11.3. Декларация, свързана с прогноза

Неприложимо.

## РАЗДЕЛ 12. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

### Точка 12.1. Ключови 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. 5.

##### **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, р-н Одесос, ул. „Шипка” № 10, ет. 5.

**Извършвана дейност през последните пет години извън “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ:**  
няма.

**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:**

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

**Бизнес адрес:**

гр. Варна, р-н Одесос, ул. „Шипка” № 10, ет. 5.

### **Извършвана дейност през последните пет години извън “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ:**

Адвокат във Варненска адвокатска колегия;

### **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 съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ.

Няма други членове на висшия ръководен състав, които са от значение за установяването на това дали Емитентът разполага с подходящите знания и опит, за да управлява стопанската си дейност.

### **Точка 12.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшия ръководен състав**

Няма потенциални конфликти на интереси на посочените в точка 12.1 лица, свързани със задълженията им към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

Няма договорености или споразумения между мажоритарни акционери, клиенти, доставчици и други, в изпълнение на което лице, посочено в точка 12.1, е избрано за член на административните, управителните или надзорните органи или за член на висшия ръководен състав.

Валентина Николаева Димитрова е Едноличен собственик на всички дялове от капитала на „Интерреклама“ ЕООД, ЕИК 103863874. „Интерреклама“ ЕООД притежава 110 000 броя акции, които представляват 16,92 % акции от капитала на ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ. Изпълнителният директор Гергана Атанасова Маринова притежава 20 000 бр. акции, които представляват 3,08 % от акции от капитала на ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ. Асен Александров Величков не притежава ценни книжа от капитала на Емитента.

## **РАЗДЕЛ 13. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ**

### **Точка 13.1. Изплатени възнаграждения**

На членовете на Съвета на директорите на “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ за периода от 01.01.2022 г. до датата на Проспекта, е изплащано единствено постоянно месечно

възнаграждение. Допълнителни стимули и възнаграждения, променливо възнаграждение и други видове възнаграждения не са начислявани и изплащани. На членовете на СД не са изплащани материални стимули от Дружеството. Членовете на Съвета на директорите на Емитента не са получавали обезщетения в натура.

**Таблица 19.** Изплатени брутни възнаграждения

Име	2025 г. (до датата на проспекта) BGN	2024 г. BGN	2023 г. BGN	2022 г. BGN
Гергана Атанасова Маринова – Изпълнителен директор	4,500.00	18,000.00	17,870.45	18,000.00
Асен Александров Величков – Член на съвета на директорите	4,500.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
Валентина Николаева Димитрова – Член на Съвета на директорите	4,500.00	18,000.00	18,000.00	17,935.71
<b>Общо</b>	<b>13,500.00</b>	<b>54,000.00</b>	<b>53,870.45</b>	<b>53,935.71</b>

*Източник: данни на Емитента*

Изплатените годишни възнаграждения се определят като размерът на начислените брутни възнаграждения (а) се намалява с размера на начислените, но неизплатени възнаграждения за месец декември, доколкото дружеството изплаща начислените възнаграждения за месец декември в началото на месец януари следващата година (изплащането на начислени възнаграждения за даден месец в рамките на първите работни дни от следващия календарен месец не се отличава обичайната практика в България) и (б) се увеличава със съответните изплатени възнаграждения през месец януари на дадената година, които са били начислени в края на месец декември от предходната година.

В този смисъл, в края на всеки месец възникват задължения към персонала, вкл. управленски персонал, които се дължат на начислени за дадения месец трудови възнаграждения, които задължения се погасавят в началото на следващия календарен месец.

### Точка 13.2. Заделяни и начислявани пенсии или други подобни компенсации и обезщетения

Дружеството не изплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, други компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на Съвета на директорите.

Емитентът няма дъщерни предприятия.

## РАЗДЕЛ 14. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

### Точка 14.1. Мандати

Членовете на Съвета на директорите са избрани на учредителното събрание на Емитента, проведено на 07.03.2017 г. и заемат своите длъжности без прекъсване до датата на настоящия Проспект. Членовете на Съвета на директорите са с петгодишен мандат до 15.09.2025 г.:

## Точка 14.2. Договори за услуги на членовете на административните, управителните или надзорните органи, сключени с емитента или с някое от неговите дъщерни предприятия

При прекратяване на договора за управление с член на Съвета на директорите по решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството, включително преди изтичане на възложения мандат, на съответния член не се дължи обезщетение.

## Точка 14.3. Информация за одитния комитет на емитента

Членовете на настоящия Одитен комитет са избрани/преизбрани за 3-годишен мандат с Решение на проведеното на 21.06.2024 г. Общото събрание на акционерите (ОСА). Одитният комитет на Дружеството е в състав:

Пламен Петров Драганов - Председател

Пенка Цветанова Първанова - член

Радостина Тодорова Куманова – член

Одитният комитет на Дружеството се избира от ОСА, което, съгласно чл. 107, ал. 7 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, одобрява статут на одитния комитет, в който се определят неговите функции, права и отговорности по отношение на финансовия одит, вътрешния контрол и вътрешния одит, както и взаимоотношенията му с органите за управление. Съгласно одобрения от ОСА на Емитента Статут на Одитния комитет на Дружеството, Одитният комитет се състои от трима членове, като мандатът на членовете е 3 години. Възнаграждението на членовете на Одитния комитет се определя от ОСА. Съгласно ЗНФОИСУ, председателят на Одитния комитет се избира от неговите членове. Одитният комитет изпълнява функциите съгласно одобрения от ОСА Статут на Одитния комитет и чл. 108 от ЗНФОИСУ.

В съответствие с чл. 59 от ЗНФОИСУ, регистрираният одитор, който извършва задължителен финансов одит на годишен финансов отчет на предприятие от обществен интерес, представя резултатите от одита в одиторски доклад, който се изготвя в съответствие с разпоредбите на чл. 51 от ЗНФОИСУ и на чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, а в съответствие с чл. 60 от ЗНФОИСУ, изготвя и представя на одитния комитет допълнителен доклад към доклада по чл. 59 от ЗНФОИСУ, а при задължителен финансов одит на консолидиран финансов отчет, одиторът на групата изготвя и представя на одитния комитет на предприятието майка и допълнителен доклад към доклада по чл. 59 от ЗНФОИСУ. Допълнителните доклади се изготвят в съответствие с изискванията на приложимите одиторски стандарти и разпоредбите на чл. 11 от Регламент (ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година относно специфични изисквания по отношение на задължителния одит на предприятия от обществен интерес и за отмяна на Решение 2005/909/ЕО на Комисията. Одитният комитет отчита дейността си пред ОСА веднъж годишно с приемането на годишния финансов отчет.

Настоящият мандат на членовете на Одитния комитет изтича на 21.06.2027г.

Емитентът няма комитет по възнагражденията.

#### Точка 14.4. Декларация за това дали Емитентът спазва приложимите спрямо него режими за корпоративно управление

Емитентът спазва приложимите спрямо него режими за корпоративно управление.

#### Точка 14.5. Потенциалните съществени въздействия върху корпоративното управление

Няма съществени въздействия върху корпоративното управление и няма одобрени от ръководството и/или от общото събрание на акционерите предстоящи промени в състава на ръководството и комитетите.

## РАЗДЕЛ 15. СЛУЖИТЕЛИ

### Точка 15.1. Брой служители

Броят на служителите за последните четири години и към датата на Проспекта е:

**Таблица 20.** Брой служители (вкл. членовете на СД)

Година	Брой заети лица	От които членове на СД
2021	4	3
2022	4	3
2023	4	3
2024	4	3
2025 (към датата на Проспекта)	4	3

*Източник:* Данни на Дружеството

Към датата на Проспекта Емитентът има 1 служител освен членовете на СД – Директор връзки с инвеститорите. Дружеството не наема временно заети лица.

### Точка 15.2. Дялови участия и опции върху акции

Валентина Николаева Димитрова е Едноличен собственик на всички дялове от капитала на „Интерреклама“ ЕООД, ЕИК 103863874. „Интерреклама“ ЕООД притежава 110 000 броя акции, които представляват 16,92 % акции от капитала на ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ. Изпълнителният директор Гергана Атанасова Маринова притежава 20 000 бр. акции, които представляват 3,08 % от акции от капитала на ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ. Асен Александров Величков не притежава ценни книжа от капитала на Емитента.

Лицата, посочени в точка 12.1 нямат опции върху акции на Емитента.

### Точка 15.3. Описание на споразуменията за участие на служителите в капитала на Емитента

Няма споразумения за участие на служителите в капитала на Емитента.

## РАЗДЕЛ 16. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

### Точка 16.1. Списък на мажоритарните акционери

Доколкото е известно на Емитента, следните лица, които не са членове на административните, управителните или надзорните органи и имат, пряко или косвено, такова участие в капитала

или в акциите с право на глас на Емитента, което подлежи на оповестяване съгласно националното законодателство на Емитента:

**Таблица 21.** Акционери с дял 5% и над 5% в ОСА към датата на Проспекта

Акционери с дял 5% и над 5% към датата на Проспекта	Брой акции	Брой гласа	Дял в капитала
"ИНТЕРРЕКЛАМА" ЕООД, ЕИК: 103863874	110000	110000	16.92%
"НОВИЕ МЕТАЛИ" АД, ЕИК: 200117863	90000	90000	13.85%
"ШИПКА КОНСУЛТ ГРУП" ЕООД, ЕИК: 201692219	100000	100000	15.38%
"ТИ АЙ СЕКЮРИТИ ВАРНА" ЕООД, ЕИК: 201840269	120000	120000	18.46%
"ЕКОИНС БЪЛГАРИЯ" ООД, ЕИК: 202448972	120750	120750	18.58%

*Източник: Данни от ЦД*

Посочените в таблицата по-горе участия в капитала на Емитента са преки.

Валентина Николаева Димитрова притежава непряко 16.92 % от капитала на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, доколкото притежава пряко 100 % от капитала на "ИНТЕРРЕКЛАМА" ЕООД, ЕИК: 103863874. Иван Атанасов Иванов притежава непряко 15.38 % от капитала на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, доколкото притежава пряко 100 % от капитала на "ШИПКА КОНСУЛТ ГРУП" ЕООД, ЕИК: 201692219. Атанас Колев Атанасов притежава непряко 18.46 % от капитала на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, доколкото притежава пряко 100 % от капитала на "ТИ АЙ СЕКЮРИТИ ВАРНА" ЕООД, ЕИК: 201840269. Харалампи Дечков Ламбов притежава непряко 18.58 % от капитала на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, доколкото притежава непряко 100 % от капитала на "ЕКОИНС БЪЛГАРИЯ" ООД, ЕИК: 202448972, чрез "ГРИЙН СТОК КЛАС" ЕООД, ЕИК 204326134, и "ХОЛИДЕЙ БЛЕК СИЙ" ЕООД, ЕИК 206729592.

Видно от горепосоченото, няма лице, което да контролира Дружеството (да притежава пряко или косвено над 50% от капитала).

Освен горепосочените лица, на Емитента не е известна информацията относно други юридически или физически лица, които да притежават пряко, непряко или чрез свързани лица участие на и над 5 на сто от капитала му или акциите с право на глас, което подлежи на оповестяване съгласно националното законодателство на Емитента.

#### Точка 16.2. Разни права на глас

Всички акционери на Емитента имат еднакви права на глас, а именно една акция дава право на един глас.

#### Точка 16.3. Пряк и косвен контрол върху емитента

Доколкото е известно на емитента, той не е пряко или косвено притежаван или контролиран от определено лице.

#### Точка 16.4. Договорености, които могат да доведат до промяна в контрола върху емитента

Доколкото е известно на Емитента, няма договорености, чието действие може на по-късна дата да породи промяна в контрола върху Емитента.

## РАЗДЕЛ 17. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

### Точка 17.1. Информация съгласно Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета

В съответствие със съответния стандарт, приет по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета, ако е приложимо, Емитентът оповестява следната информация за сделките между свързани лица (които за тези цели са посочените в стандартите, приети по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002), сключени от Емитента от началото на периода, обхванат от информацията за минали периоди, до датата на Проспекта:

**Таблица 22.** Сделки с, вземания от и задължения към свързани лица

В хил. лева	2025 г. (към датата на проспекта)	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Сделки със свързани лица, различни от трудово възнаграждение	-	-	-	-
Трудово възнаграждение на свързани лица	14	54	54	54
Вземания от свързани лица	-	-	-	-
Задължения към свързани лица	-	4	4	4

*Източник: бележки към одитираните финансови отчети за 2022, 2023 и 2024 г. и данни на Емитента за 2025 г.*

Свързаните лица на дружеството, с които то е извършвало сделки и има неуредени разчети през представените отчетни периоди включват единствено ключовия управленски персонал по повод на начисляваните разходи за възнаграждения. Счетоводно датата на начисляване на възнаграждението се различава (предхожда) датата на изплащането му, в резултат на което възникват счетоводни задължения към персонала за периода до фактическото изплащане на възнаграждението. Тази практика не се отличава от обичайната практика в България и не противоречи на Кодекса на труда. Ключовият управленски персонал на дружеството включва изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите. През 2024 година са начислени като разходи за заплати 54 хил. лв. на изпълнителния директор и на членовете на Съвета на директорите. (за 2023 и 2022 г. сумата е същата). Към 31 декември 2024 г. задълженията към ключов управленски персонал възлизат на 4 хил. лв. (към

края на 2023 и 2022 г. сумата е същата.). Акции с номинална стойност от 20 хил. лв., се държат от изпълнителния директор Гергана Атанасова Маринова. Същите представляват 3.08 % от капитала на дружеството.

Всички начислени възнаграждения са изплатени към датата на Проспекта и Емитентът няма задължения към или вземания от свързани лица.

## РАЗДЕЛ 18. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА

### Точка 18.1. Финансова информация за минали периоди

Точка 18.1.1. Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните три финансови години

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и пояснителните приложения), заедно с одиторските доклади и докладите за дейността за финансовите 2022 г., 2023 г. и 2024 г., са оповестени по надлежния ред и са достъпни на страницата на БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), Бюлетин Investor.bg, която представлява интернет медия, предлагана от Инвестор.БГ АД, както и на интернет-страницата на Емитента.

### Точка 18.1.2. Промяна на референтната балансова дата

Емитентът не е променял референтната си балансова дата през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди.

### Точка 18.1.3. Счетоводни стандарти

Финансовите отчети на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ са изготвени 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.

### Точка 18.1.4. Промяна на счетоводната рамка

Емитентът не възнамерява в следващите си публикувани финансови отчети да възприеме нова рамка за счетоводните стандарти.

Точка 18.1.5. Одитирана финансова информация съгласно националните счетоводни стандарти (НСС)

Емитентът не изготвя и представя финансова информация съгласно национални счетоводни стандарти (НСС).

### Точка 18.1.6. Консолидирани финансови отчети

Емитентът не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

#### Точка 18.1.7. Давност на финансовата информация

Последната финансова информация, представена в настоящия Проспект, е от годишния одитиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2024 г. Последната одитирана финансова информация е от годишния одитиран финансов отчет на Дружеството за 2024 г.

В Част Трета от настоящия Проспект е представена информация за капитализацията и задлъжнялостта на Емитента към 31.01.2025 г. във връзка и в изпълнение на изискванията на т. 3.2 от Приложение 11 на Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 за представяне на тези данни към дата, която е не по-рано от 90 дни преди датата на Проспекта.

#### Точка 18.2. Междинна и друга финансова информация

##### Точка 18.2.1. Публикувани междинни финансови отчети

Наред с финансовата информация от одитираните годишни финансови отчети на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ за 2022 г., 2023 г. и 2024 г., в настоящия Проспект е използвана финансова информация за целите на определения на капитализацията и задлъжнялостта към 31.01.2025 г. Неодитираната информация към 31.01.2025 г. не подлежи на регулаторно оповестяване, не е публично оповестявана от Емитента и няма задължение за публичното ѝ оповестяване от Емитента.

#### Точка 18.3. Одитиране на финансова информация за минали периоди

##### Точка 18.3.1. Одитирани ГФО

Финансовите отчети на Дружеството за 2023 и 2024 година са одитирани от одиторско дружество „Свраков и Милев“ ООД, с ЕИК 103611033, с рег. N 087 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Сава Радулов“, № 7, с отговорен одитор Николай Иванов Колев, с рег. N 0569 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО).

Финансовите отчети на Дружеството за 2022 година са одитирани от одиторско дружество „Приморска одиторска компания“ ООД, с ЕИК 103599983, с рег. N:086 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО), със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. Варна, бул. „Ген. Колев“, № 104, ет. 5, ап. 32, с отговорен одитор Мариан Василев Николов, с рег. N:0601 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО).

Одиторските доклади върху отчетите на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ за 2021 г., 2022 г. и 2023 г. не съдържат квалификации.

##### Точка 18.3.2. Друга одитирана информация

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

##### Точка 18.3.3. Финансова информация от друг източник

В настоящия Проспект е използвана финансова информация от междинен отчет за финансовото състояние на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ към 31.01.2025 г. Тази информация към 31.01.2025 г. не подлежи на регулаторно оповестяване, не е публично оповестявана от Емитента и няма задължение за публичното ѝ оповестяване от Емитента .

## Точка 18.4. Проформа финансова информация

### Точка 18.4.1. Проформа финансова информация

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

## Точка 18.5. Политика по отношение на дивидентите

### Точка 18.5.1. Описание на политиката на Емитента по отношение на разпределението на дивиденти

Дружеството разпределя дивидент по реда и условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, Търговския закон (ТЗ) и Устава на Емитента.

Като дружество със специална инвестиционна цел, "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ е задължено да разпределя като дивидент минимум 90% от печалбата си, след преобразуване по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС. Дружеството стриктно спазва установения в закона минимален праг от 90% и заложената в закона методика за определяне на частта от финансовия резултат, подлежащ на разпределение.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-ия ден след датата на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

### Точка 18.5.2. Разпределени дивиденти за минали периоди

През периода, обхванат от представената историческа финансова информация, Емитентът е разпределял дивиденти в полза на акционерите в размер на 0.135 лв. на акция за 2023 г. и 0.08 лв на акция за 2022 г. През 2025 г. предстои да бъде взето решение за разпределение на дивидент за 2024 г.

## Точка 18.6. Правни и арбитражни производства

### Точка 18.6.1. Правни и арбитражни производства

Няма държавни, правни или арбитражни производства (включително такива производства, които са висящи или които биха могли да бъдат образувани) за периода, обхващащ предходните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента.

## Точка 18.7. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

### Точка 18.7.1. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

Няма настъпила значителна промяна във финансовото състояние на Емитента, която е настъпила след края на последния финансов период, за който са били публикувани одитирани финансови отчети (31.12.2024 г.) към датата на Проспекта.

## РАЗДЕЛ 19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### Точка 19.1. Акционерен капитал

#### Точка 19.1.1. Размер на емитирания капитал за всеки клас акционерен капитал

Внесеният капитал на Дружеството е 650,000 лева, разпределен в 650,000 обикновени акции с номинал от 1 лев и в него не е настъпвала промяна през 2022 г., 2023 г., 2024 г. и към датата на Проспекта.

#### Точка 19.1.2. Акции, които не представляват капитал

Няма акции, които не представляват капитал.

#### Точка 19.1.3. Собствени акции

Няма акции на Емитента, притежавани от или от името на самия Емитент, или от дъщерни предприятия на Емитента.

#### Точка 19.1.4. Конвертируеми, обменяеми и ценни книжа с варианти

Няма конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти, издадени от Емитента.

#### Точка 19.1.5. Права за придобиване или задължения по отношение на уставния, но неемитиран капитал и възможности 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 увеличението на капитала на Дружеството, съгласно решение на Съвета на директорите от 17.12.2024 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 650,000 лв., разпределен в 650,000 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лв., до 1,300,000 лв., чрез издаване на нови 650,000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2 лв. за акция.

#### Точка 19.1.6. Капитал на член на групата, който е под опция или е договорен условно или безусловно да бъде поставен под опция

Няма капитал на Емитента, който е под опция или е договорен условно или безусловно да бъде поставен под опция. Емитентът не е част от икономическа група.

#### Точка 19.1.7. История на акционерния капитал

Няма промени в капитала на Дружеството, извън първоначалното увеличение на капитала по реда на чл. 13 от ЗДСИЦ (отм).

### Точка 19.2. Учредителен акт и устав

#### Точка 19.2.1. Регистърът и номерът на вписване в него

„Гленмоор Кепитал” АДСИЦ е учредено на 03.07.2017 г. Дружеството е учредено за неопределен срок. “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ е вписано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията на 21.03.2017 г. с вписване № 20170321161550.

Дружеството притежава Лиценз, издаден от Комисията за финансов надзор, с Решение № 1481-ДСИЦ/24.11.2017 г.

Предметът на дейност на Дружеството със специална инвестиционна цел 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. Дружеството със специална инвестиционна цел не може да извършва други дейности извън посочените и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС. Предметът на дейност на Дружеството е посочен в чл. 4 от Устава на Дружеството.

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. Диверсификацията на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, както и посредством инвестиране в недвижими имоти, находящи се в различни региони на България. Стратегията на дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти отговарящи на изискванията на чл.7 и чл. 8 от Устава на Дружеството, 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. Инвестиционните цели на Дружеството не включват намерения за участие в учредяването или в придобиването на дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, нито включват намерения за придобиване на недвижими имоти в други държави членки. Инвестиционните цели на Дружеството са посочен в чл. 9 от Устава на Дружеството.

#### Точка 19.2.2. Права, преференции и ограниченията за всеки клас акции

Съгласно чл. 13 от Устава придобиването на акции на Дружеството при неговото учредяване, както и при увеличаване на неговия капитал, се извършва срещу заплащане на пълната емисионна стойност. Акционерите на Дружеството не могат да правят частични вноски.

Съгласно чл. 14 от Устава, 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.

Съгласно чл. 15 от Устава, всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание. Дружеството разпределя годишен дивидент по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределение на печалбата.

Съгласно чл. 16 от Устава Дружеството може да издава привилегирани акции. Привилегированите акции не могат да дават право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял. 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 акциите придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.

Съгласно чл. 17 от Устава, акциите са неделими. Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник. С оглед осъществяването на правата по акцията, пълномощникът следва да е упълномощен с изрично писмено пълномощно.

Съгласно чл. 21 от Устава, акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Актове на Дружеството не могат да създават ограничения или условия относно прехвърляне на акциите.

Съгласно чл. 22 от Устава, капиталът на Дружеството се увеличава чрез:

- издаване на нови акции срещу парични вноски;
- издаване на нови акции чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

Точка 19.2.3. Условия, които могат да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху Емитента

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

## РАЗДЕЛ 20. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Точка 20.1. Резюме на договорите от съществено значение съгласно чл. 12, ал. 1, т. 20.1 от Приложение №1 към Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980

Емитентът декларира, че няма сключени договори от съществено значение, различни от тези, сключени в хода на обичайната дейност на Емитента.

## РАЗДЕЛ 21. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

Точка 21.1. Налични документи

По време на валидността на Проспекта могат да бъдат прегледани според случая следните документи:

а) актуалният Устав на Емитента, публикуван и в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ);

б) всички доклади на одитори, свързани с одитираните финансови отчети на Емитента за 2022, 2023 и 2024 г., публикувани и на сайта на БФБ;

в) оценка, изготвена от независим оценител към 31.12.2024 г. съгласно изискванията на ЗДСИЦДС, въз основа на които е определена справедливата стойност на недвижимите имоти, представляващи инвестиционни имоти, собственост на Емитента. Същата оценка е приложена в пълнота към Проспекта;

г) годишните одитирани финансови отчети на Емитента за 2022, 2023 и 2024 г., публикувани и на сайта на БФБ.

Тези документи ще бъдат публикувани и могат да бъдат прегледани на интернет страницата на Емитента: <https://www.gmr-reit.com/> и на интернет страницата на инвестиционния посредник, провеждащ увеличението на капитала: [www.sis.bg](http://www.sis.bg)

***[ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ СТРАНИЦАТА Е ОСТАВЕНА ПРАЗНА НАРОЧНО]***

## ЧАСТ ТРЕТА. Информация съгласно Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980

### РАЗДЕЛ 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН

#### Точка 1.1. Лица, отговарящи за информацията в Проспекта

Членовете на Съвета на директорите на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ – Валентина Николаева Димитрова – Председател на СД; Асен Александров Величков – Член на СД; Гергана Атанасова Маринова – Изпълнителен член на СД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на финансовите отчети на Емитента 2022 г. и 2023 г. и 2024 г., отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на дружеството за 2023 ги 2024 година - одиторско дружество „Свраков и Милев“ ООД, с ЕИК 103611033, с рег. N 087 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Сава Радулов“, № 7, и отговорен одитор Николай Иванов Колев, с рег. N 0569 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО), и регистрираният одитор на дружеството за 2022 година - одиторско дружество „Приморска одиторска компания“ ООД, с ЕИК 103599983, с рег. N:086 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО), със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. Варна, бул. „Ген. Колев“, № 104, ет. 5, ап. 32, и отговорен одитор Мариан Василев Николов, с рег. N:0601 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) – отговарят за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

Отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта са:

- Мартин Радосветов Петров – изпълнителен директор на ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД
- Гергана Атанасова Маринова – изпълнителен директор на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ
- Кремена Георгиева Иванова, в качеството си на управител на „МК-Акаунт“ ЕООД – съставител на финансовите отчети на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ за 2022 г. и 2023 г. и 2024 г.

#### Точка 1.2. Декларация на отговорните лица

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето на и информацията в Проспекта, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия документ, в съответствие с изискванията на Приложение 1 и Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, декларират, че, доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в тези части няма пропуски, които е вероятно да засегнат нейното значение.

### Точка 1.3. Доклади на експерти

В настоящия Проспект не е използван запис или доклад, за който се приема, че е написан от някое лице като експерт, освен (а) докладите на одиторите на Емитента, които са посочени в Част втора, т. 2.1 от Проспекта и (б) докладите на оценителя на недвижимите имоти – собственост на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, които доклади са приложение към, и представлява неразделна част от Проспекта.

Финансовите отчети на Дружеството за 2023 и 2024 година са одитирани от одиторско дружество „Свраков и Милев“ ООД, с ЕИК 103611033, с рег. N 087 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Сава Радулов“, № 7, с отговорен одитор Николай Иванов Колев, с рег. N 0569 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО).

Финансовите отчети на Дружеството за 2022 година са одитирани от одиторско дружество „Приморска одиторска компания“ ООД, с ЕИК 103599983, с рег. N:086 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО), със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. Варна, бул. „Ген. Колев“, № 104, ет. 5, ап. 32, с отговорен одитор Мариан Василев Николов, с рег. N:0601 от регистъра при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО).

Пазарната оценка на недвижимите имоти на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ към 31 декември 2024 г. е изготвена от „Кантора Акорд Полюс“ ООД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, р-н Одесос, бул. Вл. Варненчик № 112, ет. 5, ап. 1, като е заверена от Атанас Неделчев Атанасов, притежаващ удостоверение за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти от Камарата на независимите оценители – Рег. № 100100765, служебен адрес – гр. Варна, р-н Одесос, бул. Вл. Варненчик № 112, ет. 5, ап. 1.

Атанас Неделчев Атанасов притежава оценителска правоспособност: Търговски предприятия и вземания, Машини и съоръжения, Земеделски земи и трайни насаждения, Недвижими имоти. Притежава сертификати с номера: 500100266 (14.12.2009 г.), 300100771 (17.11.2014 г.), 810100341 (16.08.2011 г.), и 100100765 (14.12.2009 г.). Атанас Атанасов е завършил висше образование в ИУ – Варна, специалност „Стопанско управление“ и признати стажове: НИ-2008, ТПВ-2008, ЗЗТН-2011, МС-2014.

Одиторите на Дружеството, заверил годишните финансови отчети на Емитента за 2022 г., 2023 г. и 2024 г., както и независимите оценители на инвестиционните имоти на Емитента, не притежават значителен икономически интерес, свързан с Емитента.

Одиторските доклади на независимите одитори на финансовите отчети на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ са изготвени в изпълнение на изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта. Оценката на пазарната стойност от независим оценител на инвестиционните имоти, собственост на Дружеството, е изготвена в изпълнение на следваната от Дружеството счетоводна политика за оценяване по справедлива стойност на инвестиционните имоти.

Няма декларация или доклад, които да са изготвени по искане на Емитента за целите на настоящия Проспект.

#### Точка 1.4. Информация от трети страни

"Гленмоор Кепитал" АДСИЦ потвърждава, че информацията, която е получена от трети страни (одиторите на Емитента, които са посочени в Част Втора, т. 2.1 от Проспекта и оценителя на недвижимите имоти – собственост на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, както и информацията от Националния Статистически Институт, Българската Народна Банка и Агенцията по вписванията, 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.

#### Точка 1.5. Декларация, за одобрение от страна на компетентен орган

Настоящият Проспект е одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) с Решение № ..... от 2025 г.

Настоящият Проспект отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и последователност.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в Проспекта данни. Одобрения от Комисията Проспект не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект.

Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа, предмет на този Проспект.

## РАЗДЕЛ 2. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА

Тази информация е предоставена в Част Първа на Проспекта.

## РАЗДЕЛ 3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

### Точка 3.1. Декларация за оборотния капитал

Емитентът заявява, че оборотният капитал е достатъчен за покриване на настоящите му нужди.

### Точка 3.2. Капитализация и задлъжнялост

Емитентът декларира следната капитализация и задлъжнялост към 31.01.2025 г., която дата не е по-рано от 90 дни преди датата на Проспекта.

**Таблица 23.** Капитализация и задлъжнялост:

	31.1.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>АКТИВИ</b>				
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	954	954	937	870
<b>Всичко нетекущи активи</b>	<b>954</b>	<b>954</b>	<b>937</b>	<b>870</b>
<b>Текущи активи</b>				
Вземания и предоставени аванси	4	4	4	1
Парични средства	95	90	54	66
<b>Всичко текущи активи</b>	<b>99</b>	<b>94</b>	<b>58</b>	<b>67</b>
<b>Всичко активи</b>	<b>1 053</b>	<b>1 048</b>	<b>995</b>	<b>937</b>
<b>КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>				
<b>Капитал</b>				
Основен капитал	650	650	650	650
Натрупани резултати	263	253	224	209
<b>Всичко капитал</b>	<b>913</b>	<b>903</b>	<b>874</b>	<b>859</b>
<b>Текущи пасиви</b>	<b>140</b>	<b>145</b>	<b>121</b>	<b>78</b>
<b>Всичко пасиви</b>	<b>140</b>	<b>145</b>	<b>121</b>	<b>78</b>
<b>Всичко капитал и пасиви</b>	<b>1 053</b>	<b>1 048</b>	<b>995</b>	<b>937</b>

*Източник: одитирани годишни финансови отчети за 2022, 2023 и 2024 г., както и междинен отчет за финансовото състояние към 31.01.2025 г.*

Към 31.01.2025 г. преките безусловни задължения на Емитента възлизат на 140 хиляди лева. Към тази дата няма преки условни задължения, косвени безусловни и косвени условни задължения на емитента, поради което общата задлъжнялост е равна на пряката безусловна задлъжнялост и е в размер на 140 хиляди лева. Съотношението обща задлъжнялост към общ капитал е 13.3%, което е индикатор за добра капитализация на Емитента.

Няма съществени промени в капитализацията и задлъжнялостта на Емитента в разглеждания период. Дружеството е с висока степен на финансова автономност.

### Точка 3.3. Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането

Възнаграждението на избрания да обслужва увеличаването на капитала ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД не е необичайно по вид и условия, и не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, тъй като е уговорено в твърд размер.

Членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ към датата на Проспекта, както следва:

Валентина Николаева Димитрова е Едноличен собственик на всички дялове от капитала на „Интерреклама“ ЕООД, ЕИК 103863874. „Интерреклама“ ЕООД притежава 110 000 броя акции, които представляват 16,92 % акции от капитала на ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ. Изпълнителният директор Гергана Атанасова Маринова притежава 20 000 бр. акции, които представляват 3,08 % от акции от капитала на ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ. Асен Александров Величков не притежава ценни книжа от капитала на Емитента.

### Точка 3.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията

Основна цел на предлагането е набиране на капиталов ресурс за бъдещи придобивания в рамките на инвестиционната стратегия на дружеството.

Към датата на Проспекта, Дружеството не е поело инвестиционни ангажименти за придобиване на конкретни инвестиционни имоти и извършва анализ на възможни алтернативни инвестиции, като до момента не се е спряло на конкретни крайни цели.

**Таблица 24.** Източници и използване на средства.

Източници и използване на средства в лв.	При пълно записване	При минимално успешно записване
Приходи	1 300 000	650 000
Разходи по увеличение на капитала	27 670	27 670
Разходи за подобрене на имота в Пловдив	100 000	100 000
Придобиване на нови инвестиционни имоти	1 172 330	522 330

Източник: данни на Емитента и изчисления на СИС

Средствата от емисията няма да бъдат използвани за освобождаване, намаляване или окончателно изкупуване на дълг.

## РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ

Точка 4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или са допуснати до търговия, включително техния международен идентификационен номер на ценни книжа („ISIN“)

Предмет на настоящото публично предлагане са обикновени, поименни, безналични акции от капитала на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ с Борсов код GLMC и ISIN код на емисията BG1100006177.

### Точка 4.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа

Емитираните до момента от "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ акции, както и акциите от увеличението на капитала на Дружеството, за което е изготвен този Проспект, се издават съгласно българското законодателство.

Законът за публичното предлагане на ценни книжа изисква акциите, издадени от публично дружество, да бъдат поименни и безналични.

Съгласно неговия Устав, "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Издаването и прехвърлянето на акциите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им в „Централен Депозитар“ АД, който е българският национален регистър за безналични ценни книжа.

Книгата на акционерите на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ се води от „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с издаването на акциите и последващата търговия с тях се уреждат в следните нормативни актове:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Търговски закон;
- Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 год.;
- Делегиран регламент (ЕС)2019/979 на Комисията от 14 март 2019 г.
- Делегиран регламент (ЕС)2019/980 на Комисията от 14 март 2019 г.
- Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година;
- Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Правила на „Българска фондова борса“ АД;
- Правилник на „Централен депозитар“ АД;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Валутен закон.

#### Точка 4.3. Информация за това дали ценните книжа са поименни ценни книжа, или ценни книжа на носител и дали са в налична (сертификат) или в безналична форма

Акциите от емисията от увеличението на капитала на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ са поименни и безналични. Регистрите на безналичните ценни книжа се водят от „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление в гр. София 1301, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

#### Точка 4.4. Валута на емисията ценни книжа

Емисията акции от увеличението на капитала "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ е деноминирана в български лева. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев, а емисионната им стойност е 2 (два) лева.

## Точка 4.5. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права

Обикновените акции на Дружеството, които са предмет на предлагането, дават равни права на притежателите си. Правата, предоставяни от акциите, не са и не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг вид ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ. Дружеството може да издава привилегирани акции. Правата по привилегированите акции са определени в Устава. Към датата на настоящия Проспект Дружеството не е издавало и не планира издаването на привилегирани акции преди или след датата на настоящото предлагане.

### 4.5.1. Право на глас на обикновените акции

Общото събрание (ОСА) включва акционерите с право на глас, като всяка акция дава право на 1 (един) глас в ОСА на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, воден от ЦД, като такива с право на глас 14 дни преди датата на общото събрание. ЦД предоставя на Дружеството списъци на акционерите към горепосочената дата и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Акционерите в публично дружество имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в ОСА от тяхно име, включително, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред, членове на Съвета на директорите на Дружеството. Акционерите и представителите се легитимират и удостоверяват присъствието си с подпис в съставения съгласно изискванията на чл. 225 от ТЗ списък на присъстващите на ОСА акционери и техните представители. Съгласно чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, писменото пълномощно за представляване на акционер в общото събрание на акционерите на публично дружество трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично и да посочва най-малко:

1. данните за акционера и пълномощника;
2. броя на акциите, за които се отнася пълномощното;
3. дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане;
4. предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред;
5. начина на гласуване по всеки от въпросите, ако е приложимо;
6. дата и подпис.

Съгласно чл. 116, ал. 3 от ЗППЦК, публичното дружество е длъжно да предостави образец на писменото пълномощно на хартиен носител или чрез електронни средства, ако е приложимо, заедно с материалите за ОСА или при поискване след свикването му. Дружеството публикува на интернет страницата си образците на пълномощни за гласуване чрез пълномощник. Ако образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, Дружеството е длъжно да посочи на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай при поискване от акционера дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка. Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Публичното дружество е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства. То е длъжно да публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез

електронни средства. В Устава на публичното дружество може да бъдат поставени допълнителни изисквания относно упълномощаването, представянето на пълномощното на Дружеството и даването на инструкции от акционера за начина на гласуване, които изисквания са необходими за идентификация на акционерите и пълномощника или за да се осигури възможност за проверка на съдържанието на инструкциите и само доколкото това съответства на постигането на тези цели. Към датата на този Документ, Уставът на Емитента не предвижда такива допълнителни изисквания относно упълномощаването.

#### 4.5.2. Право на дивидент

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС и Устава на Дружеството. Минималният размер на печалбата, подлежаща на разпределение под формата на дивидент е определен в чл. 29 на ЗДСИЦДС. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен Депозитар (ЦД) като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент след надлежната му легитимация. Уставът на Емитента не може да предвижда ограничения за разпределянето на дивидент, както и специални процедури за получаване на дивиденти от непребиваващи държатели. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на ОСА дивидент в предвидените от закона срокове. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на ЦД. Емитентът превежда по сметка на ЦД сумата, подлежаща на изплащане, след отчисляване на дължимите данъци, ако има такива. ЦД превежда сумите за изплащане на дивидентите по сметка за съхранение на парични средства на клиенти на лицата, които съхраняват и администрират акциите, и чуждестранните лица по чл. 133 от Закона за пазарите на финансови инструменти, придобили акции на свое име, но за сметка на други лица. В случаите, когато акциите са по собствена сметка, дивидентът се изплаща чрез финансова институция. Лицата, имащи право на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

#### 4.5.3. Право на дял от печалбите

Уставът на Емитента и приложимото законодателство (ЗДСИЦДС) предвиждат единствено разпределението на дивиденти като способ за разпределяне на дял от печалбата в полза на акционерите на Дружеството.

#### 4.5.4. Право на ликвидационен дял

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право възниква и може да бъде упражнено само в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите, и до размера на това имущество. С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на централния регистър на ценни книжа като акционери към момента на прекратяване на Дружеството.

#### 4.5.5. Допълнителни права, които дават акциите:

- Право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението, което се осигурява посредством издаване на права на лицата, вписани като акционери 5 работни дни след публикуване на съобщението за предлагането;
- Право на всеки акционер при емисия на конвертируеми облигации или варанти, да придобие финансови инструменти от емитирания клас, които съответстват на неговия дял в капитала преди емисията (доколкото дружеството е АДСИЦ, което функционира по специфичен закон – ЗДСИЦДС, то правото на дружеството да емитира конвертируеми облигации или варанти и да извършва обратни изкупувания се регламентира в ЗДСИЦДС, а не по реда, предвиден в Търговски закон, което трябва да бъде отчитано от инвеститорите);
- Право на участие в управлението, чрез решаване на въпросите от компетентността на ОСА, включително да избира и да бъде избран в органите на управление;
- Право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване, право да бъдат задавани въпроси на ОСА;
- Право съгласно чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон, което не се прилага, когато в дневния ред на общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, като акционерите нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК;
- Право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, с изключение на точки от дневния ред, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК;
- Защитни права, в т.ч. право да се иска от окръжния съд по седалището на Дружеството отмяна на решение на ОСА, противоречащо на повелителни разпоредби на закона или на Устава, право на иск за защита на правото на членство и отделни членствени права при нарушаването им от органи на Дружеството, право да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенцията по вписванията при липса на избрани такива.

#### 4.5.6. Право и условия за обратно изкупуване на акции

Съгласно действащия ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел не могат да изкупуват обратно собствени акции, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

#### 4.5.7. Право и условия за конвертиране на акции

Обикновените акции не могат да бъдат конвертирани в друг клас акции, както и в друг тип финансови инструменти.

#### 4.5.8. Права на миноритарните акционери

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко пет на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и самото Дружество. Лицата по предходното изречение могат:

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на Съвета на директорите и на прокуристите;
- да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
- да искат от окръжния съд свикване на ОСА на Дружеството или овластяване на техен представител да свика ОСА по определен от тях дневен ред;
- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на ОСА по реда на чл. 223а от Търговския закон, като това право не се прилага, когато в дневния ред на общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК;
- ако Дружеството има сключен договор за съвместно предприятие – да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.

#### 4.5.9. Привилегировани акции

По решение на ОСА, при условията на действащото законодателство и съгласно Устава, Дружеството може да издава и привилегировани акции без право на глас.

#### Точка 4.6. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа

Предлаганите акции от увеличението на капитала на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ се издават на основание решение на Съвета на директорите (съгласно овластяване с Устава) от 17.12.2024 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 650,000 лв., разпределен в 650,000 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лв., до 1,300,000 лв., чрез издаване на нови 650,000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2 лв. за акция. Ако до изтичане на сроковете за записване на новите акции, те не бъдат записани изцяло, съответно не бъдат направени определените вноски, капиталът ще бъде увеличен в размер, съответстващ на записаните и платени акции, но само в случай, че техният общ брой е не по-малък от 325,000 броя акции от новата емисия.

На свое заседание от 17.12.2024 г. Съветът на директорите е приел първоначалния Проспект за първично публично предлагане на акции на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ. На свои заседания от 29.01.2025 г. и 03.04.2025 г. Съветът на директорите е приел коригиран Проспект за първично публично предлагане на акции на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ.

Проспектът за първично публично предлагане на акции е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № ..... от .....2025 г.

#### Точка 4.7. Очаквана дата на емитиране

Очакваната дата на емитиране на ценните книжа е 14.07.2025 г.

#### Точка 4.8. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

Издадените от Емитента акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилника на „Централен депозитар“ АД (ЦД) и Правилата на „Българска Фондова Борса“ АД (БФБ). Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на негов клиент, ако клиентът, съответно неговият пълномощник, декларира, че сделката – предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповест.

Тази забрана по отношение на заложен финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;
2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сепълмент по сделката.

#### Точка 4.9. Декларация относно съществуването на приложимо за емитента национално законодателство относно търговите предложения, което може евентуално да осуети тези търгови предложения

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект към "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане на Дружеството в друго дружество.

Притежаваните от акционерите акции от капитала на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ могат да бъдат обект на принудително изкупуване единствено при наличие на хипотезата, предвидена в чл. 157а от ЗППЦК, който дава право на акционер, придобил най-малко 95% от гласовете в Общото събрание на акционерите на публично дружество (в т.ч. и "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ) в резултат на търгово предлагане, принудително да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери по определен от закона ред и на база на предложение за изкупуване, което се одобрява от Комисията за финансов надзор.

#### Точка 4.10. Информация за търговите предложения във връзка с акционерния капитал на емитента, отправени от трети лица през предходната и през текущата финансова година

Доколкото е известно на Емитента, през предходната и текущата финансова година към акционерите на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ не са били отправяни търгови предложения от трети лица за замяна или закупуване на акции на Дружеството, нито каквито и да е други предложения за изкупуване на контролен пакет от акции на Дружеството.

#### Точка 4.11. Ефект на данъчно законодателство

Данъчното законодателство на държавата, чийто данъчен субект е инвеститорът, и данъчното законодателство на държавата на учредяване на Емитента, чийто данъчен субект е Емитентът, може да окаже влияние върху получавания от ценните книжа доход. Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с акциите на Дружеството и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции на Дружеството, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

**Местни юридически лица** са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в Република България, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 година и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 година, чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

**Местни физически лица** са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от Българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

**Чуждестранни лица (юридически и физически)** са лицата, които не отговарят на горните дефиниции.

**Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции на Дружеството. Дружеството настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относимите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите на Дружеството, и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции на Дружеството.**

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на приемане на настоящия Проспект и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции на Дружеството.

#### Капиталови печалби

Съгласно разпоредбите на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ), не се облагат получените от български физически лица или от чуждестранни физически лица,

установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство, доходи от сделки с акции, извършени на Българска Фондова Борса, както и от сделки, сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК („Разпореждане с Финансови Инструменти“) (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ и чл. 37, ал. 7 ЗДДФЛ).

Доходите от сделки с акции на Дружеството (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от чуждестранни физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на 10 % върху облагаемия доход (чл. 37, ал. 1, т. 12 и чл. 46, ал. 1 ЗДДФЛ).

С реализираната капиталова печалба от Разпореждане с Финансови Инструменти се намалява счетоводният финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат на българските юридически лица (чл. 44, ал. 1 във вр. § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО)). Следва да се има предвид обаче, че загубата от Разпореждане с Финансови Инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се увеличава с нея (чл. 44, ал. 2 от ЗКПО).

Не се облага с данък при източника капиталовата печалба от Разпореждане с Финансови Инструменти, реализирана от чуждестранни юридически лица (чл. 196 от ЗКПО).

Данъчните облекчения по отношение на печалбата от сделки с акции не се прилагат по отношение на сделки, които не са Разпореждане с Финансови Инструменти (например покупко-продажби на акции на Дружеството, сключени на извънборсов пазар извън случая на търгово предлагане, независимо че съгласно борсовия правилник подлежат на регистрация/оповестяване на Борсата). Доходите от продажба на акции на Дружеството при такива сделки, реализирани в България от чуждестранни лица, са обект на данъчно облагане в България. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, тези доходи се облагат с данък при източника в размер на 10 % върху положителната разлика между продажната цена на акциите на Дружеството и тяхната документално доказана цена на придобиване. Доходът от продажба на акции на Дружеството при такива сделки, реализиран от български лица, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на ЗКПО и ЗДДФЛ.

### **Дивиденди**

Доходите от дивиденди, разпределяни от Дружеството на български лица (с изключение на български търговски дружества и еднолични търговци) и на чуждестранни лица (с изключение на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство), се облагат с данък в размер на 5 % върху brutния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във вр. чл. 46, ал. 3 ЗДДФЛ и чл. 194, ал. 1 във вр. чл. 200, ал. 1 ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на български търговски дружества и еднолични търговци, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат на тази категория български лица (чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО), с изключение на начислени приходи в резултат на разпределение на дивиденди от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (чл. 27, ал. 2, т. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата, или в полза на договорен фонд не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 1 и т. 2 от ЗКПО).

Данъчното третиране на доходите от дивиденди, изплатени в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава членка на Европейския съюз или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Доходите на тези лица не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 3 от ЗКПО).

Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

### **Данъци и други подобни плащания при прехвърляне**

При прехвърлянето на акции на Дружеството съгласно българския закон не се дължат държавни такси.

### **Точка 4.12. Потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета**

В съответствие с изискванията на т. 4.12 от раздел 4 на Приложение 11 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 за потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 15 май 2014 г. за създаване на рамка за възстановяване и реструктуриране на кредитни институции и инвестиционни посредници и за изменение на Директива 82/891/ЕИО на Съвета и директиви 2001/24/ЕО, 2002/47/ЕО, 2004/25/ЕО, 2005/56/ЕО, 2007/36/ЕО, 2011/35/ЕС, 2012/30/ЕС и 2013/36/ЕС и на регламенти (ЕС) № 1093/2010 и (ЕС) № 648/2012 на Европейския парламент и на Съвета (ОВ L 173, 12.6.2014 г., стр. 190), Емитентът декларира, че не е финансова институция и не е част от финансов холдинг, поради което това изискване за оповестяване не е относимо към него.

### **Точка 4.13 Идентификационни данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия**

Акциите от увеличението на капитала на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството.

Данни за контакт:

"Гленмоор Кепитал" АДСИЦ

Адрес: гр. Варна, ул. Шипка №10, ет. 5

Тел.: +359 883 452 002

Е-поща: gmr.reit@gmr-reit.com

Лице за контакт: Виржиния Недева – Директор за връзки с инвеститорите

Всеки работен ден от 9 до 17 часа.

## РАЗДЕЛ 5. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

### Точка 5.1 Условия и прогнозен график на предлагането

#### Точка 5.1.1. Условия, на които подлежи предлагането

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на Комисията за финансов надзор за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилата на БФБ и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

#### Точка 5.1.2. Общ размер на предлагането

Предмет на публично предлагане са 650 000 броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2 лв. (два) за акция. Всички 650,000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 325,000 акции с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност от 2 (два) лева на акция, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.

Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

Предлаганите акции са с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност от 2 (два) лева.

Съгласно ЗППЦК при увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции се издават права. По смисъла на § 1, т. 3 от ЗППЦК правата са ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право.

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в централния регистър на ценни книжа, издадените от Дружеството обикновени акции от увеличението на капитала, ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на БФБ. Емитентът не възнамерява да предприема действия по допускане до търговия на емисии капиталови инструменти на други пазари освен БФБ.

#### Точка 5.1.3. Период на предлагането

Очакваният график на предлагането е представен по-долу.

Дата на публикуване на Проспекта	На или около 03.06.2025 г.
Дата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл.	На или около 03.06.2025 г.

89т, ал. 1 ЗППЦК на интернет страницата Бюлетин Investor.bg, която представлява интернет медия, предлагана от Инвестор.БГ АД, както и на интернет страниците на Емитента и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД	
Начален срок за прехвърляне на правата и за записване на акции съгласно чл. 112б, ал. 2 и 4 ЗППЦК	На или около 13.06.2025 г.
Краен срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 ЗППЦК	На или около 20.06.2025 г.
Начален срок за търговия с права, съгласно правилника на БФБ	На или около 13.06.2025 г.
Краен срок за търговия с права съгласно правилника на БФБ	На или около 18.06.2025 г.
Служебен аукцион за права, срещу които не са записани акции	На или около 24.06.2025 г.
Краен срок за записване на акциите, съгласно чл. 112б, ал. 5 ЗППЦК	На или около 30.06.2025 г.
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в ТРРЮЛНЦ	На или около 07.07.2025 г.
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в „Централен депозитар“ АД	На или около 14.07.2025 г.
Начало на търговията с новите акции на БФБ	На или около 18.08.2025 г.

*Заб: Посочените в таблицата срокове са индикативни.*

Съгласно чл. 89л от ЗППЦК, когато емитентът или предложителят извършва подписка за публично предлагане на ценни книжа по чл. 89д от ЗППЦК, той може да удължи еднократно срока ѝ с до 60 дни, като внесе съответните поправки в проспекта и уведоми Комисията за финансов надзор. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката. Емитентът или предложителят незабавно публикува информация за удължаването на интернет страницата си, когато ценните книжа са предложени от него, и уведомява Комисията за финансов надзор и инвестиционните посредници, участващи в предлагането, за удължаването на срока. Инвестиционните посредници, участващи в предлагането, след уведомяването незабавно обявяват на интернет страниците си удължаването на срока.

Условията и реда за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите са описани по-долу:

*I. Физически лица:*

- съгласно чл. 122, ал. 2, точки 1 до 4 от Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници - уникалният клиентски номер; трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, а ако клиентът е чуждестранно лице – аналогични идентификационни данни; данни за категоризацията на клиента като професионален, непрофесионален или приемлива насрещна страна; идентификационни данни за представителя или пълномощника на клиента;
- други данни, свързани с тяхната идентификация, които инвестиционният посредник е длъжен да събира и съхранява съгласно изискванията на Закона за мерките срещу изпирането на пари и правилника за прилагането му, съгласно чл. 122, ал. 2, точка 5 от Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.
- Емитент, ISIN код на емисия, и брой на акциите, за които се отнася заявката;
- дата, час и място на подаване на заявката;
- обща стойност на поръчката;

- други приложими реквизити, специфично приложими към определената емисия финансови инструменти, за които се отнася поръчката, съгласно приложимото национално законодателство на емитента, или национално законодателство на подаващото поръчката лице, ако такива са предвидени;

- подпис на лицето, което подава заявката.

### II. Юридически лица:

- съгласно чл. 122, ал. 2, точки 1 до 4 от Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници - уникалният клиентски номер; наименование, ЕИК, седалище и адрес на клиента, а ако клиентът е чуждестранно лице – аналогични идентификационни данни; данни за категоризацията на клиента като професионален, непрофесионален или приемлива насрещна страна; идентификационни данни за представителя или пълномощника на клиента;

- други данни, свързани с тяхната идентификация, които инвестиционният посредник е длъжен да събира и съхранява съгласно изискванията на Закона за мерките срещу изпирането на пари и правилника за прилагането му, съгласно чл. 122, ал. 2, точка 5 от Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

- Емитент, ISIN код на емисия, LEI код и брой на акциите, за които се отнася заявката;

- дата, час и място на подаване на заявката;

- обща стойност на поръчката;

- други приложими реквизити, специфично приложими към определената емисия финансови инструменти, за които се отнася поръчката, съгласно приложимото национално законодателство на емитента, или национално законодателство на подаващото поръчката лице, ако такива са предвидени;

- подпис на лицето, което подава заявката.

### III. Чуждестранно физическо/юридическо лице – аналогични идентификационни данни по точка I или точка II по-горе.

Към писмената заявка се прилагат: (а) заверено копие на удостоверение за актуална регистрация на заявителите – юридически лица, издадено в тримесечен срок преди датата на подаване на писмената заявка, освен ако юридическото лице е регистрирано/пререгистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията. Ако юридическото лице е регистрирано/пререгистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията, се представя само неговият ЕИК; (б) преведени и заверени документи за регистрация на чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверителен документ) на съответния чужд език, превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват, както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него; (в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно по чл. 59, ал. 1 от Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към

дейността на инвестиционните посредници, в случай на подаване на нареждането чрез пълномощник. Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. В допълнение се прилага и копие от регистрацията по БУЛСТАТ, ако има такава, заверена от законния представител. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, заверено копие от който се прилага към заявката. Чуждестранни физически лица прилагат превод на страниците от документа им за самоличност (паспорта), съдържащи информация за пълното име; номер на документа; дата на издаване (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в документа) и обикновено копие на преведените страници на документа за самоличност, съдържащи друга информация, включително снимка на лицето. Заявката може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице).

Заявките се подават чрез лицензираните инвестиционни посредници всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 17:00 часа, или в съответното работно време на всеки инвестиционен посредник, ако е различно от посоченото, но не по късно от 17:00 часа на последния ден от срока на подписката. При подаване на нареждане до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки на лицето, се прилагат съответните разпоредби на Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници. Инвестиционните посредници водят дневници при спазване на изискванията на Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

Записването на акции се счита за действително само ако е направено от притежател на права до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока за записване. При частично заплащане на емисионната стойност се счита записан съответният брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

Емитентът уведомява Комисията за финансов надзор за резултата от подписката до 7 дни след крайния ѝ срок. Не се допуска записване на ценни книжа преди началния и след крайния срок на подписката.

#### Точка 5.1.4. Кога и при какви обстоятелства предлагането може да бъде отменено или временно преустановено

Съгласно чл. 89с от ЗППЦК, в периода от подаването на заявление за одобрение на проспект до вземането на решение от Комисията за финансов надзор емитентът, предложителят или лицето, което иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар, са длъжни в срок три работни дни от настъпването, съответно от узнаването, на промени, които налагат поправки в проспекта, да уведомят Комисията за тези промени и да внесат съответните поправки в проспекта. При настъпване, съответно узнаване на съществени ново обстоятелство, грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които може да повлияят на оценката на ценните книжа в периода от издаване на одобрение на проспекта до изтичането на крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, се прилага чл. 23, параграф 1 от Регламент (ЕС) 2017/1129. Оттеглянето на съгласията по смисъла на чл. 23, параграф 2, изречение първо от Регламент (ЕС) 2017/1129 се извършва с писмена декларация на мястото, където са били записани, съответно закупени,

ценните книжа. Емитентът, предложителят или лицето, което иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар, отговарят солидарно за вредите, причинени от неизпълнението на задълженията по чл. 89с, ал. 1 и 2 от ЗППЦК и чл. 23, параграф 2 от Регламент (ЕС) 2017/1129.

За да осигури спазването на разпоредбите на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им, Комисията за финансов надзор може да:

- спре временно публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им са били нарушени;
- забрани или спре рекламни съобщения или изисква от емитентите, предложителите или от лицата, които искат допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, или от съответните инвестиционни посредници да спрат временно или да преустановят рекламните съобщения за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им са нарушени;
- забрани извършването на публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, когато установи, че е налице нарушение на съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им, или ако има достатъчно основания да смята, че техните разпоредби ще бъдат нарушени;
- спре или изисква от съответните регулирани пазари, многостранни системи за търговия или организирани системи за търговия да спрат търговията на регулирания пазар, многостранната система за търговия или организираната система за търговия за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им са нарушени;
- забрани търговията на регулиран пазар, многостранна система за търговия или организирана система за търговия, когато установи, че е налице нарушение на съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им;
- спре или изисква от съответните регулирани пазари, многостранни системи за търговия или организирани системи за търговия да спрат търговията на ценните книжа, когато смята, че състоянието на емитента е такова, че търговията би увредила интересите на инвеститорите;
- спре или ограничи публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар в случаите, когато комисията е наложила забрана или ограничение по чл. 42 от Регламент (ЕС) № 600/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 15 май 2014 г. относно пазарите на финансови инструменти и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012 до отмяната на забраната или ограничението;

- изисква от емитентите да оповестят цялата съществена информация, която може да окаже въздействие върху оценката на публично предложените или допуснатите до търговия на регулиран пазар ценни книжа, за да се осигури защита на инвеститорите или безпроблемното функциониране на пазара;
- спре окончателно публичното предлагане или търговията с ценните книжа, когато откаже да одобри допълнение към проспекта в случаите по чл. 89с, ал. 3 от ЗППЦК.

Когато установи, че лице е извършило нарушение на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им, както и когато се възпрепятства контролната й дейност, Комисията за финансов надзор може да задължи лицето да предприеме конкретни мерки, необходими за предотвратяване и/или отстраняване на нарушението, на вредните последици от него или на опасността за интересите на инвеститорите, в определен от нея срок.

Съгласно ЗПФИ, когато установи, че инвестиционен посредник, обвързан агент, регулиран пазар, одобрен механизъм за докладване или одобрен механизъм за публикуване по чл. 1, т. 3 от ЗПФИ, негови служители, член на управителен или на контролен орган на инвестиционния посредник, обвързания агент, регулирания пазар, одобрения механизъм за докладване или одобрения механизъм за публикуване по чл. 1, т. 3 от ЗПФИ, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на инвестиционния посредник, както и лица, притежаващи квалифицирано дялово участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на Европейския съюз, включително на Регламент (ЕС) 2019/2033 на Европейския парламент и на Съвета от 27 ноември 2019 година относно пруденциалните изисквания за инвестиционните посредници и за изменение на регламенти (ЕС) № 1093/2010, (ЕС) № 575/2013, (ЕС) № 600/2014 и (ЕС) № 806/2014, на Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 година относно пруденциалните изисквания за кредитните институции и инвестиционните посредници и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012, на Регламент (ЕС) № 600/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 15 май 2014 година относно пазарите на финансови инструменти и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012, на Регламент (ЕС) № 1286/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 26 ноември 2014 година относно основните информационни документи за пакети с инвестиционни продукти на дребно и основаващи се на застраховане инвестиционни продукти (ПИПДОЗИП), на Регламент (ЕС) № 648/2012 на Европейския парламент и на Съвета от 4 юли 2012 година относно извънборсовите деривати, централните контрагенти и регистрите на транзакции Регламент (ЕС) 2019/2088 на Европейския парламент и на Съвета от 27 ноември 2019 година относно оповестяването на информация във връзка с устойчивостта в сектора на финансовите услуги, и на актовете по прилагането им, на одобрени от комисията вътрешни актове на местата за търговия, на решения на комисията или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, комисията, съответно заместник-председателят, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти.

Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно, включително и след започване на търговията, от Комисията за финансов надзор, съответно от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ по реда Закона за прилагане на

мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗПМПЗФИ). Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно след започване на търговията от „Българска фондова борса“ АД по реда на чл. 181 от Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ).

#### Точка 5.1.5. Възможности за намаляване на записванията

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, само ако са записани и платени поне 325 000 нови акции. Ако подписката приключи неуспешно, без да бъдат изпълнени предвидените в проспекта условия, или в търговския регистър не е вписано увеличението на капитала, в срок до един месец от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката по чл. 89м, ал. 1 от ЗППЦК лихви. В такъв случай, емитентът в деня на уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си покана до лицата, записали ценни книжа, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми, и я изпраща на инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала, незабавно след получаване на поканата я публикуват на интернет страниците си.

Ако бъде отказано вписването в търговския регистър на увеличаването на капитала на емитента в срок от 3 работни дни от влизане в сила на постановения отказ, Емитентът или инвестиционният посредник по чл. 5 от ЗППЦК е длъжен да уведоми Комисията за финансов надзор. В този случай, Комисията по предложение на заместник-председателя отписва емитента, съответно емисията ценни книжа, от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, ако в срок до 10 работни дни от влизане в сила на постановения отказ по изречение първо емитентът не представи доказателства за предприети от него допълнителни действия за вписване на увеличаването на капитала си в търговския регистър.

#### Точка 5.1.6. Подробна информация за минималната и/или максималната сума на заявлението

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на притежаваните и/или придобитите от него права. Всяко право дава възможност за записване на една нова акция.

Увеличаването на капитала на Дружеството изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

#### Точка 5.1.7. Период, през който заявлението може да бъде оттеглено

Инвеститорът не може да оттегли заявката си.

#### Точка 5.1.8. Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа

Съгласно чл. 89м от ЗППЦК, лицата, които са записали ценни книжа при публично предлагане на ценни книжа по чл. 89д от ЗППЦК, внасят сумите в определена от емитента банка по специална сметка. Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по банковата сметка на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 89т от ЗППЦК. Банковата сметка трябва да бъде заверена с дължимата сума от лицето, записващо акциите, най-късно до крайния срок за записване на акциите. Банката, в която е открита банковата сметка, блокира сумите, постъпили по банковата сметка. Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции,

неговият ЕГН/БУЛСТАТ – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноска). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на упълномощения инвестиционен посредник ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД до крайния срок за записване на акциите. В случай че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник платежни документи за направените вноски по записаните акции до крайния срок за записване на акциите. Сумите по тази сметка не може да се използват преди приключването на подписката и вписването на увеличението на капитала в търговския регистър. Когато подписката приключи неуспешно, без да бъдат изпълнени предвидените в проспекта условия, или в търговския регистър не е вписано увеличението на капитала, в срок до един месец от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката лихви, като емитентът или предложителят в деня на уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си, когато ценните книжа са предложени от него, покана до лицата, записали ценни книжа, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми, и я изпраща на инвестиционните посредници, участващи в предлагането. Инвестиционните посредници, участващи в предлагането, незабавно след получаване на поканата я публикуват на интернет страниците си.

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в централния регистър на ценни книжа, воден от „Централен депозитар“ АД. „Централен депозитар“ АД ще открие нови или кредитира съществуващи сметки на инвеститорите със записаните от тях и заплатени нови акции. Акциите на лицата по подсметки на инвестиционни посредници в „Централен Депозитар“ АД ще бъдат разпределени по съответните подсметки. При желание, инвеститорите могат да получат удостоверителни документи – депозитарни разписки – за получените от тях нови акции. Издаването на депозитарни разписки се извършва от „Централен депозитар“ АД чрез съответния инвестиционен посредник по искане на акционера и съгласно Правилника на „Централен депозитар“ АД и вътрешните актове на посредника.

#### Точка 5.1.9. Резултати от предлагането

"Гленмоор Кепитал" АДСИЦ уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите. В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от „Централен депозитар“ АД за регистриране на емисията и банково удостоверение от Банката, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции.

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В случай че бъде постановен отказ за вписване в търговския регистър на увеличението на капитала на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, последното уведомява КФН по реда на ЗППЦК и Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар за постановяването на отказа.

#### Точка 5.1.10 Процедура за упражняване на правото на преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата на записване и третиране на неупражнените права на записване

Във връзка с разпоредбите чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК. В срок до два работни дни от изтичането на този срок, централният депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа – „Централен депозитар“ АД, открива сметки за права на лицата по изречение първо въз основа на данните от книгата на акционерите. Централният депозитар на ценни книжа предоставя информацията по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗППЦК на централния регистър на ценни книжа. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право, като всяко право дава възможност за записване на една нова акция по емисионна стойност от 2 лева всяка. При увеличаване на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат.

Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на „Централен депозитар“ АД. Два работни дни след крайния срок за прехвърляне на правата, "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ чрез инвестиционния посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата.

Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата, посочен по-горе, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе. Ако лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, не запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе, неупражнените права се погасяват.

## Точка 5.2. План на разпространение и разпределение

### Точка 5.2.1. Категории потенциални инвеститори

Новите акции ще бъдат предложени публично единствено в Република България. Адресати на предлаганите нови акции са всички местни и чуждестранни лица, освен в случаите, когато това ще представлява нарушение на приложимите закони. Чуждестранни инвеститори, които не са

местни лица и възнамеряват да запишат нови акции, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия на права и ги упражняват, като запишат акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всяко право може да бъдат записани 1 нова акция на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ по емисионна стойност от 2 лева за акция.

**Точка 5.2.2. Участие на основните акционери, членовете на управителните, надзорните или административните органи на емитента в записването, и намерения за придобиване на дял над 5% от инвеститори**

Доколкото е известно на Емитента, всички основни акционери възнамеряват да се включат в записването. Членовете на Съвета на директорите на Емитента притежават акции на Емитента и, доколкото е известно на Емитента, възнамеряват да се включат в записването. Емитентът не разполага с информация, дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

**Точка 5.2.3. Оповестяване на предварителното разпределение**

Емитентът и ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД не са и не възнамеряват да определят съотношения, траншове и/или количества нови акции, които да бъдат разпределени между отделни категории инвеститори.

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, извън правото им на предпочитателно придобиване на новите акции от увеличението на капитала), членове на Съвета на директорите на Емитента, настоящи или бивши служители на Емитента.

Не са предвидени условия, при които може да се използва клауза за връщане на получени вече суми по дивиденди.

Не се допускат съставни подписки.

**Точка 5.2.4 Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа**

Емитентът и ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД не възнамеряват да извършват предварително разпределение и съответно не се предвижда процес за уведомяване на кандидатите за разпределяната сума.

**Точка 5.3. Цена**

**Точка 5.3.1. Цена, на която се предлагат ценните книжа и разходи за записващите лица**  
Акциите се предлагат по емисионна стойност от 2 (два) за акция.

Емисионната стойност е определена с решение на Съвета на директорите на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ, като са взети предвид интересите на акционерите на Дружеството.

При определяне на емисионната цена мениджмънтът на Дружеството е взел под внимание текущата счетоводна цена на акциите на Дружеството към 31.12.2024 г. от 1.39 лева, като с цел защита на настоящите акционери е определена емисионна стойност, която не е по-ниска от

счетоводната стойност на една акция (емисионната стойност на новопредложените акции е по-висока от балансовата стойност на акциите на Дружеството, с цел избягване разводняване на акциите вследствие на увеличението на капитала) и очакваната счетоводна стойност при пълно записване на една акция (1.67 лева).

Предложената емисионна цена от 2 лв. на акция взема под внимание настоящите капиталови нужди на Дружеството – целта на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ е да набере капитал в посочения размер, който да бъде използван за извършване на подобрения в инвестиционен имот на Дружеството и придобиване на нови инвестиционни имоти.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса“ АД, „Централен депозитар“ АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ.

#### Точка 5.3.2. Процедура за оповестяване на цената на предлагане

След одобрението на настоящия проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН решение за одобрение на проспекта за публично предлагане на акции, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. При спазване на чл. 89т от ЗППЦК, съобщението се публикува на интернет страницата Бюлетин Investor.bg, която представлява интернет медия, предлагана от Инвестор.БГ АД, и на интернет страниците на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, най-малко 10 (десет) работни дни преди началния срок на подписката или началото на продажбата.

#### Точка 5.3.3. Основа за емисионната цена

При увеличение на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат.

#### Точка 5.3.4. Съществено разминаване между цена за публично предлагане и ефективна цена за определени лица

Няма.

### Точка 5.4. Пласиране и поемане на емисии

#### Точка 5.4.1. Координатори по предлагането

Избраният да обслужва увеличението на капитала е инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Георги С. Раковски“ № 140, ет. 4 – лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на закона и отговарящ на изискванията на чл. 112б, ал. 1 от ЗППЦК, упълномощен от Съвета на директорите на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ да обслужва увеличението на капитала.

ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД се е задължил да извърши необходимите действия във връзка с увеличението на капитала на Дружеството, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на акционерите на Дружеството и на институционални, и широк кръг инвеститори на територията на България, закупили права на регулирания пазар, да

запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната им стойност.

#### Точка 5.4.2. Платежни агенти

Банката, в която е открита банковата сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции, ще бъде посочена в Съобщението за публично предлагане по чл. 89т от ЗППЦК.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

#### Точка 5.4.3. Лица, поели емисията

Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции. Не съществува план за разпространение или за дистрибуция на акциите между различни инвестиционни посредници.

ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД се е задължил да положи най-големи усилия за пласиране на настоящата емисия акции, но не се е задължил да закупи права и да запише част от общия брой предлагани акции, които не са записани от инвеститорите.

#### Точка 5.4.4. Споразумение за поемане

Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции. Не съществува план за разпространение или за дистрибуция на акциите между различни инвестиционни посредници.

## РАЗДЕЛ 6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

### Точка 6.1. Пазари, до които са или ще бъдат допуснати до търговия ценните книжа

След приключване на публичното предлагане на акциите и в срок от два работни дни от вписването на увеличението на капитала в търговския регистър, Дружеството ще подаде заявление до КФН за вписване на издадената емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. След решението на КФН за вписване на емисията в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на БФБ. Търговията с акциите може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ дата, след регистрация на емисията нови акции на Емитента. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 18.08.2025 г.

Предлаганите акции няма да бъдат обект на заявление от Емитента за допускане до търговия на пазар на трета държава, на пазар за растеж на малки и средни предприятия или на МСТ.

### Точка 6.2. Пазари, на които се търгуват ценни книжа от същия клас

Към настоящия момент ценни книжа с емитент "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ от същия клас, като предлаганите с този Проспект обикновени акции, са допуснати до търговия на регулирания пазар, организиран от БФБ. Акциите се търгуват на Алтернативен пазар (BaSE), на Българска Фондова Борса (Bulgarian Stock Exchange или BSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

### Точка 6.3. Паралелно записване или частно пласиране на ценни книжа от същия клас

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия документ за предлаганите акции и за които ще се иска приемане на БФБ.

### Точка 6.4. Маркет мейкъри

Емитентът не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки купува и продава.

### Точка 6.5. Стабилизация

#### Точка 6.5.1. Декларация относно възможност за стабилизация

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на настоящото публично предлагане и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране във връзка с настоящото публично предлагане.

##### *Точка 6.5.1.1. Сделки по стабилизация*

Неприложимо.

Точка 6.5.2. Началото и краят на периода, през който може да се осъществи стабилизация

Неприложимо.

Точка 6.5.3. Управляващи стабилизацията

Неприложимо.

Точка 6.5.4. Отклонения в цената в резултат на стабилизация

Неприложимо.

Точка 6.5.5. Места, на които може да бъде предприето стабилизиране

Неприложимо.

### Точка 6.6. Записване, превишаващо по размер подписката

В рамките на предлагането не е възможно и не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън предложените 650 000 нови акции.

## РАЗДЕЛ 7. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА

### Точка 7.1. Име и адрес на фирмата, на лицето или субекта, предлагащ за продажба ценните книжа

Акциите от увеличението на капитала на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството.

Правата могат да се предлагат за продажба както от акционерите с права, вписани в централния регистър на ценни книжа по реда на ЗППЦК, така и от лицата, придобили права чрез покупка на вторичния пазар.

Доколкото е известно на Емитента, всички основни акционери възнамеряват да се включат в записването. Членовете на Съвета на директорите на Емитента притежават акции на Емитента и, доколкото е известно на Емитента, възнамеряват да се включат в записването. Емитентът не

разполага с информация, дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

#### Точка 7.2. Брой и клас на ценните книжа, които се предлагат от всеки от продаващите държатели на ценни книжа

Акциите от увеличението на капитала на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ не се предлагат за записване от държатели/собственици на ценни книжа, а се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството.

#### Точка 7.3. Продажба от основни акционери

Неприложимо.

#### Точка 7.4. Споразумения за задържане

Не са налице споразумения за задържане (lock-up agreements).

## РАЗДЕЛ 8. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО

#### Точка 8.1. Общи нетни постъпления и оценка на общите разходи по емисията/предлагането

Очакваната нетна сума от предлагането, при условие че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, след приспадане на разходите по неговото извършване, е в размер на 1,272,330 лева. При условие че бъде записан само минималният размер, при който емисията ще се счита за успешна, очакваната нетна сума от предлагането е в размер на 622,330 лева.

За изпълнението на задълженията си по обслужване на емисията ценни книжа ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, гр. София, получава от „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ възнаграждение в размер на 8,000 лева без включен ДДС.

В следващата таблица са посочени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на ценните книжа и не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството. Така представените разходи са валидни в този размер както в случай че предложената емисия бъде записана в пълен размер (650,000 бр. акции), така и ако бъде записано само минималното количество, при което публичното предлагане ще се счита за успешно (325,000 бр. акции). Възнаграждението на упълномощения инвестиционен посредник е уговорено в твърд размер и не зависи от постигнатите резултати от публичното предлагане.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат във връзка с увеличението на капитала:

**Таблица 25.** Разходи по Емисията

Изчисление на разходите, лв.	Пълно записване	Минимално записване
<b>Разходи за външни услуги, както следва</b>	<b>16 000</b>	<b>16 000</b>
Фиксирано възнаграждение ИП	8 000	8 000
Фиксирано възнаграждение правен консултант	8 000	8 000
<b>Разходи за такси и комисионни, както следва</b>	<b>8 670</b>	<b>8 670</b>
Такса одобрение на Проспекта	5 000	5 000
Такса ISIN код	90	90
Такса FISN и CFI кодове	180	180
Регистриране на емисията права в ЦД	1 200	1 200
Такса първично предлагане на регулиран пазар	1 000	1 000
Регистрация на емисия акции в ЦД	1 200	1 200
<b>Други разходи, както следва</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
Разходи за банкова референция	1 000	1 000
Разходи за потвърждаване от одиторски предприятия	2 000	2 000
<b>Общо разходи</b>	<b>27 670</b>	<b>27 670</b>

*\* Така посочените разходи са с прогнозен характер*

Общите разходи на акция, изчислени като общият размер на разходите, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа (27,670 лв.), се раздели на броя ценни книжа, които ще бъдат предложени публично (650,000 бр.), са **0.0426 лв. на акция**. В случай че бъде записан минималният брой акции, при който емисията ще се счита за успешна (325,000 бр.), общите разходи на една акция ще възлязат на **0.0851 лв. на акция**.

Всички посочени в таблицата разходи са за сметка на Емитента.

## РАЗДЕЛ 9. РАЗВОДНЯВАНЕ

### Точка 9.1. Разводняване

Няма издаване на акции на членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица през последните 5 години или опции, с които те имат правото да придобият акции в бъдеще.

Членовете на Съвета на директорите нямат право да придобиват ценни книжа от предстоящата емисия при различни от обявената емисионна стойност на акция условия на публичното предлагане.

Дружеството може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции.

В случай че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион. Възможно е намаляване на процентния дял от капитала на

Дружеството, притежаван от акционерите, ако те не запишат полагащите им се от увеличението акции. В таблицата по-долу е показано такова разводняване на 1 акция.

**Таблица 26:** Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция\*.

При пълно записване на емисията	Акционерите не упражняват правата си
<b>Преди увеличението на капитала</b>	
<b>(към 31.12.2024)</b>	
Общ брой акции на емитента	650 000
Номинална стойност на акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на емитента (хил. лв.)	903
Дял от капитала на една акция преди увеличението (%)	0.0001538462%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	1.39
<b>След увеличението на капитала*</b>	
Общ брой записани акции*	650 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	2.00
Брой записани акции на 1 стара акция*	0.00
<b>След увеличението на капитала</b>	
Общ брой акции на емитента след увеличението*	1 300 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на дружеството след увеличението (хил. лв.)	2 175
Дял от капитала на една стара акция след увеличението (%)*	0.0000769231%
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	1.67
<b>Разводняване на стойността на 1 акция</b>	<b>няма</b>
<b>Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция</b>	<b>50.00%</b>

\* Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции (1 бр.), а продаде полагащите се права (1 право, и купувачът на съответното право записва съответните 1 акции, както и всички останали акционери също записват своите акции).

Вижда се, че при записване на всички акции от увеличението, балансовата стойност на акция се повишава от 1.39 лв. на акция преди увеличението до 1.67 лв. на акция след увеличението.

Когато не се запишат полагащите се 1 нови акции на всяка стара акция, и се продадат правата на явния аукцион, като купувачът ги упражни и запише 1 нова акция, и всички останали акционери запишат своите акции, делът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0.0001538462% на 0.0000769231%.

Посоченият случай е хипотетичен и всеки желаещ собственик на акции в „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ може да запази досегашния си дял от капитала на Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай че не упражнят полагащите им се права, настоящите

акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял от капитала с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

**Таблица 27.** Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция при записване на половината от предложените акции от увеличението\*

При минимално успешно записване на емисията	Акционерите не упражняват правата си
<b>Преди увеличението на капитала</b>	
	<b>(към 31.12.2024)</b>
Общ брой акции на емитента	650 000
Номинална стойност на акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на емитента (хил. лв.)	903
Дял от капитала на една акция преди увеличението (%)	0.0001538462%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	1.39
<b>След увеличението на капитала*</b>	
Общ брой записани акции*	325 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	2.00
Брой записани акции на 1 стара акция*	0.00
<b>След увеличението на капитала</b>	
Общ брой акции на емитента след увеличението*	975 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на дружеството след увеличението (хил. лв.)	1 525
Дял от капитала на една стара акция след увеличението (%)*	0.0001025641%
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	1.56
<b>Разводняване на стойността на 1 акция</b>	<b>няма</b>
<b>Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция</b>	<b>33.33%</b>

\* Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции (1 бр.), а продаде полагащите се права (1 право, и купувачът на съответното право записва съответните 1 акции, както и всички останали акционери също записват своите акции).

Вижда се, че при записване на минималния брой нови акции за успешно предлагане при увеличението, балансовата стойност на акция се повишава от 1.39 лв. на акция преди увеличението до 1.56 лв. на акция след увеличението.

Когато не се запишат полагащите се 1 нови акции на всяка стара акция, и се продадат правата на явния аукцион, като купувачът ги упражни и запише 1 нова акция, и всички останали акционери запишат своите акции, делът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0.0001538462% на 0.0001025641%.

Посоченият случай е хипотетичен и всеки желаещ собственик на акции в „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ може да запази досегашния си дял от капитала на Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял от капитала с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

## Точка 9.2. Разводняване в резултат на право на записване от съществуващи акционери

Таблиците по-долу представят информация относно очакваното разводняване, в случай че съществуващите акционери упражнят правата си за придобиване на акции от настоящото увеличение на капитала на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ.

**Таблица 28.** Разводняване на стойността на акциите (при записани всички акции от увеличението)

При пълно записване на емисията	Всички акционери упражняват правата
<b>Преди увеличението на капитала</b>	<b>(към 31.12.2024)</b>
Обща сума на активите (хил. лв.)	1 048
Общо задължения (хил. лв.)	145
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	903
Брой акции в обращение	650 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на една акция преди увеличението (лв.)	1.39
<b>След увеличението на капитала</b>	
Брой нови акции	650 000
Номинал (лв.)	1.00
Емисионна стойност на акция (лв.)	2.00
Увеличение на капитала (лв.) - брутен размер	1 300 000.00
(разходи по емисията)	27 670.00
Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер	1 272 330.00
<b>След увеличението на капитала</b>	
Брой акции след увеличението	1 300 000
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	2 175
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	1.67

**Разводняване на 1 акция** **няма**  
 Към 31.12.2024 г. балансовата стойност на нетните активи на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ е 903 хил. лв., разпределени в 650,000 акции. Съответно нетната балансова стойност на акция е 1.39 лв.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 1,272,330 лв. до 2,175 хил. лв., а броят на акциите ще достигне 1,300,000 акции.

Новата нетна балансова стойност на акция ще бъде равна на 1.67 лв. В случая няма разводняване на стойността на акциите на Дружеството.

Не се накърняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции в „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери.

**Таблица 29.** Разводняване на стойността на акциите (при записани половината акции от увеличението, представляващ минималния размер за успешно предлагане)

При минимално успешно записване на емисията	Всички акционери упражняват правата
<b>Преди увеличението на капитала</b>	
<b>(към 31.12.2024)</b>	
Обща сума на активите (хил. лв.)	1 048
Общо задължения (хил. лв.)	145
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	903
Брой акции в обращение	650 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на една акция преди увеличението (лв.)	1.39
<b>След увеличението на капитала</b>	
Брой нови акции	325 000
Номинал (лв.)	1.00
Емисионна стойност на акция (лв.)	2.00
Увеличение на капитала (лв.) - брутен размер	650 000.00
(разходи по емисията)	27 670.00
Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер	622 330.00
<b>След увеличението на капитала</b>	
Брой акции след увеличението	975 000
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	1 525
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	1.56

**Разводняване на 1 акция** **няма**  
 Към 31.12.2024 г. балансовата стойност на нетните активи на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ е 903 хил. лв., разпределени в 650,000 акции. Съответно нетната балансова стойност на акция е 1.39 лв.

При записване на минималния размер за успешно предлагане на акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 622,330 лв. до 1,525 хил. лв., а броят на акциите ще достигне 975,000 акции. Новата нетна балансова стойност на акция ще бъде равна на 1.56 лв. В случая няма разводняване на стойността на акциите на Дружеството.

Не се накърняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции в

„Гленмоор Кепитал” АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери.

## РАЗДЕЛ 10. Допълнителна информация

### Точка 10.1. Консултанти

Няма консултанти във връзка с дадената емисия.

### Точка 10.2. Друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация

Следната информация е прегледана от регистрирани одитори и е обхваната в доклада на одиторите, доколкото въз основа на тази информация е определена справедлива стойност на недвижимите имоти, притежавани от Емитента, в съответствие с изискванията на ЗДСИЦДС: доклад от независим оценител към 31.12.2024 г. Копие на доклада е приложено към настоящия Проспект и представлява неразделна част от него.

### Точка 10.3. Друга регулаторно изисквана информация по Приложение № 1 от Наредба № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар

#### Точка 10.3.1. Описание на инвестиционните цели на Дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал

Съгласно чл. 9 от Устава на Дружеството 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. Диверсификацията на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, както и посредством инвестиране в недвижими имоти, находящи се в различни региони на България. Стратегията на дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти отговарящи на изискванията на чл.7 и чл. 8 от 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. Инвестиционните цели на Дружеството не включват намерения за участие в учредяването или в придобиването на дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, нито включват намерения за придобиване на недвижими имоти в други държави членки.

Източниците на финансиране на дейността на Дружеството са собственият и привлеченият капитал. За финансиране на своите инвестиции Дружеството е използвало средствата от внесения при регистрацията капитал, както и средствата, набрани при първоначалното увеличение на капитала. При спазване на ограниченията и изискванията на ЗДСИЦДС, „Гленмоор Кепитал” АДСИЦ може да използва и привлечен капитал за финансиране на дейността си, като емитира дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар и/или взема банкови кредити за придобиване на недвижими имоти, в които инвестира, и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти, както и банкови кредити в

размер до 20 на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по използвани банкови кредити и по издадени емисии дългови ценни книжа, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца. Дружеството не е определило максимален размер на привлечените средства спрямо стойността на собствения му капитал, извън избягване на риска от свръхзадлъжнялост.

Съветът на директорите на Дружеството се стреми към нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Стратегията на Дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от придобитите имоти, чрез отдаването им под наем, лизинг или аренда, или след извършване на ново строителство или подобрения на недвижимите имоти, сгради и съоръжения, с цел бъдеща продажба. Тази стратегия се осъществява при балансирано разпределение на риска.

Точка 10.3.2. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо придобитите недвижими имоти), политика на инвестиране на свободните средства.

“Гленмоор Кепитал” АДСИЦ осъществява дейността си съобразно ограниченията, заложи в Устава му и българското законодателство.

Съгласно чл. 6 от Устава му, “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ придобива право на собственост и/или други вещни права върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. 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.

“Гленмоор Кепитал” АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън посочените в чл. 5 и чл. 6 на Устава и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от закона.

“Гленмоор Кепитал” АДСИЦ не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор.

Недвижимите имоти, придобивани от “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ, трябва да се намират на територията на Република България.

Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава – членка на Европейския съюз, или друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава – членка на Европейския съюз, или друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

“Гленмоор Кепитал” АДСИЦ може да инвестира до 10 на сто от активите си в покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

“Гленмоор Кепитал” АДСИЦ може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

“Гленмоор Кепитал” АДСИЦ не може да инвестира в други ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, или да придобива дялови участия в други дружества.

“Гленмоор Кепитал” АДСИЦ не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

### Точка 10.3.3. Описание на политиката на Емитента относно придобиване на нов актив или активи

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти, в които то инвестира. Съгласно чл. 7, ал. 1 и ал. 2 от Устава, Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включващи неизчерпателно: урегулирани поземлени имоти, земеделски земи, гори, сгради и постройки с всякакво предназначение.

Придобиването на нови недвижими имоти може да се финансира със собствени средства, чрез издаване на ценни книжа от Дружеството или чрез банкови кредити, при спазване на ограниченията в закона и Устава. Пазарните сегменти, в които Емитентът фокусира своите инвестиции, са офис, търговски и складови площи.

В допълнение, Дружеството може да инвестира свободните си средства и в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от държава – членка на Европейския съюз, или друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство – без ограничение;
- в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава – членка на Европейския съюз, или друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство<sup>2</sup> банкови депозити – без ограничения;
- в покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка – до 10 на сто от активите си;
- други активи, ако се допуска от действащото законодателство.

### Точка 10.3.4. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти

За постигане на инвестиционните си цели и при вземането на инвестиционни решения, Съветът на директорите на Дружеството, подпомогнат от експертния опит на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, е разработил следната пазарна стратегия.

Съгласно инвестиционната стратегия на дружеството, критериите при избор на недвижими имоти за инвестиции са следните:

- 1) Постигане на балансиран микс от реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти и осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради.

- 2) Намаляване на риска чрез диверсификация, както на географски принцип, така и на база вид недвижими имоти, в които се инвестира.
- 3) Въз основа на горните два критерия, осигуряване на акционерите на балансиран микс от дивидентна доходност и увеличаване на стойността на акциите във времето.

За целите на реализиране на стратегия, и конкретно в контекста на диверсификация по видове имоти, Дружеството е идентифицирало следните четири основни целеви групи имоти, в които фокусира инвестициите си:

***Целеви сегмент Индустириални 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 имат за цел предимно последващо отдаване под наем или обратно отдаване под наем на продавача на имота.

***Целеви сегмент Бизнес и офис имоти.***

Дружеството се фокусира върху качествени офис сгради (Клас А и Б) с първокласни наематели с дългосрочни договори за наем. Настоящата ситуация на пазара на офис площи 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.

***Целеви сегмент Търговски имоти.***

Тази категория включва всички магазини за продажба на потребителски стоки, лекарствени средства, търговски и развлекателни центрове, супермаркети и хипермаркети. Приоритет за Дружеството в този сегмент е 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.

***Целеви сегмент Парцели за бъдещо строителство.***

Такива имоти се закупуват само с цел бъдещо строителство в съответствие с инвестиционните цели и стратегия на Дружеството. При инвестирането в този вид имоти 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.

**Точка 10.3.5. Информация за придобитите недвижими имоти:**

***Точка 10.3.5.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо придобитите недвижими имоти***

Структурата (по балансова стойност към 31.12.2024 г.) на инвестиционния портфейл към 31.12.2024 г. е 100% складове.

Няма промяна в структурата на инвестиционния портфейл към датата на Проспекта.

Видът на имотите е описан в таблица 5, която е репликирана тук за удобство:

Описание на имота	Балансова стойност към датата на Проспекта
гр. Велико Търново, Южна промишлена зона, ул.„Трета“, Идентификатор № 10447.517.49 - промишлена сграда – склад.	<b>895 100 лв.</b>
гр. Пловдив, Северна индустриална зона, ул. „Георги Бенев“ № 9а, Сграда с идентификатор 56784.504.369.15 – складова база	<b>59 040 лв.</b>
<b>Общо</b>	<b>954 140 лв.</b>

*Точка 10.3.5.2. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо придобитите недвижими имоти*

Относителният дял (по балансова стойност към 31.12.2024 г.) на недвижимите имоти според местонахождението им е както следва:

- Пловдив: 6%
- Велико Търново: 94%

*Точка 10.3.5.3. Описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация*

През 2023г Емитентът придобива имота в Пловдив и не е извършвал допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане в експлоатация на притежаваните недвижими имоти и не са налице планове за извършване на такива в тях през текущата 2025 година.

*Точка 10.3.5.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти*

Дружеството е извършило следните разходи за подобрения на недвижимия имот в гр. Велико Търново: 12 хил. лева през 2018, 48 хил. лева през 2019, 19 хил. лева през 2020 (като натрупаните за периода 79 хил. лева са трансферирани през 2020 от перо „имоти в процес на придобиване“ в „сгради“). Дружеството не е извършвало разходи за строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2021, 2022, 2023 и 2024 година. С част от набраните от увеличението на капитала средства, Дружеството планира да извърши такива дейности за недвижимия имот в гр. Пловдив.

*Точка 10.3.5.5. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо придобитите недвижими имоти*

Към датата на изготвяне на този Проспект отдадените от “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ за ползване срещу заплащане недвижими имоти спрямо общия размер на притежаваните недвижими имоти е 100 %, както следва:

**Таблица 30.** Отдаваема и отдадена площ

<i>град</i>	<i>Общо отдаваема площ, квм</i>	<i>Отдадена площ, квм</i>	<i>заетост</i>
<i>Пловдив</i>	<i>333.00</i>	<i>333.00</i>	<i>100.00%</i>
<i>Велико Търново</i>	<i>7,022.00</i>	<i>7,022.00</i>	<i>100.00%</i>
<i>Всичко</i>	<i>7,355.00</i>	<i>7,355.00</i>	<i>100.00%</i>

*Източник: Данни на Емитента*

*Точка 10.3.5.6. Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори*  
Недвижимите имоти са застраховани при ЗЕАД „БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“, като договорите са сключени съгласно общите условия на застрахователя.

В следващата таблица са посочени действащите застраховките на недвижимите имоти и съществените условия по застрахователните договори.

**[ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ СТРАНИЦАТА Е ОСТАВЕНА ПРАЗНА НАРОЧНО]**

**Таблица 31.** Съществени клаузи по застрахователни договори

Застраховател	ЗЕАД „БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“
Адрес на имотите	гр. Велико Търново, „Южна промишлена зона“, ул. „Трета“ (застрахователна полица №2200230800000243)
	гр. Пловдив, Северна индустриална зона, ул. „Георги Бенев“ № 9а (застрахователна полица №2200230800000244)
Вид застраховка	имуществена
Срок	По застрахователна полица №2200230800000243 – 8 октомври 2025 година По застрахователна полица №2200230800000244 – 4 октомври 2025 година
Застрахователна сума	По застрахователна полица №2200230800000243 – 571,200 лева По застрахователна полица №2200230800000244 – 58,660 лева
Застрахователна премия	По застрахователна полица №2200230800000243 – 407.84 лева По застрахователна полица №2200230800000244 – 53.85 лева
Покрити рискове	<p><b>Клауза 001</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Пожар и други опасности (пожар, експлозия или имплозия, мълни, удар от самолет или друг летателен апарат)</li> <li>• Природни бедствия (буря, ураган, градушка, замръзване, падащи дървета и клони)</li> <li>• Свличане или срутване на земни пластове</li> <li>• Тежест от естествено натрупване на сняг или лед</li> <li>• Измокряне в резултат на авария на водопроводна, канализационна, отоплителна и паропроводна инсталации и включените към тях уреди.</li> <li>• Удар от ППС или животно, непринадлежащо на застрахования или на лица работещи при него</li> <li>• Злоумишлени действия на трети лица и вандализъм</li> </ul> <p><i>Без самоучастие</i></p> <p><b>Клауза 003</b> – Наводнение <i>Самоучастие 0.5% от застрахователната сума</i></p> <p><b>Клауза 004</b> Земетресение <i>Самоучастие 1% от застрахователната сума</i></p>

**Източник:** Застрахователни полици, сключени от Емитента

*Точка 10.3.5.7. Последно изготвената оценка на недвижимите имоти*

Оценката на недвижимите имоти на дружеството към 31.12.2024 г. е приложена в своята цялост към настоящия Проспект. Датата, на която е извършен огледът на оценяваните недвижими имоти за нуждите на оценката, е 04.12.2024 г.

В точка 5.1.1 от Част втора на Проспекта е предоставена допълнителна информация относно оценките на имотите на Емитента.

*Точка 10.3.5.8. относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда*

Към 31.12.2024 г. относителният дял на неплатените наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, е в размер на 0%.

Към датата на Проспекта, относителният дял на неплатените наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, е в размер на 0%.

### Точка 10.3.6. Данни за банката-депозитар

#### *Точка 10.3.6.1. Наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес и интернет страница*

Банка-депозитар, по смисъла на чл. 19 ЗДСИЦДС, на Дружеството е „Банка ДСК“ АД, ЕИК 121830616, с адрес на управление гр. София 1036, район р-н Оборище, ул. Московска No 19, Интернет страница: [www.dskbank.bg](http://www.dskbank.bg), тел: +359 52 68 39 44, +359 52 67 21 33, e-mail: [Maya.Mincheva@dskbank.bg](mailto:Maya.Mincheva@dskbank.bg), Lyubomir.Ostrovski@dskbank.bg, лица за контакт: Мая Минчева и Любомир Островски.

#### *Точка 10.3.6.2. Дата на учредяване, номер и дата на лиценз за извършване на банкова дейност*

Банка ДСК АД е създадена през 1951 г. като Държавна Спестовна Каса – единствената депозитна и кредитна институция за банкиране на дребно в България до 1990 година.

Банката се преобразувана в търговска банка на 30.04.1998 г в съответствие с публикувания в Държавен Вестник брой 48 от 1998 година Закон за преобразуване на държавната спестовна каса (ЗПДСК). По силата на член 3, алинея 1 от ЗПДСК Банката получава лиценз за осъществяване на банкова дейност, който обхваща публично привличане на депозити, използване на привлечените средства за предоставяне на кредити и за инвестиции за собствена сметка и на собствен риск, както и 16 вида търговски сделки (включващи неизчерпателно сделки с ценни книжа и тяхното съхранение и управление, гаранционни сделки, управление на инвестиционни фондове, покупка на вземания, финансов лизинг, издаване и управление на банкови карти, сделки с деривативи и други).

Банката е вписана като търговска банка в ТРРЮЛНЦ по фирмено дело 756/1999 110 на Софийски градски съд от 26.01.1999 година.

„Банка ДСК“ АД извършва банкова дейност въз основа на лиценз № Б-03, издаден от Българска народна банка, която осъществява надзор върху дейността на банката.

През октомври 2003 г. става еднолична собственост на унгарската Банка ОТП.

В началото на 2019 г. Банка ДСК финализира сделката по придобиването на Societe Generale Експресбанк и дъщерните ѝ дружества в България. Фактическото сливане на двете банки е регистрирано на 4 май 2020 г.

#### *Точка 10.3.6.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване*

„Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ на основание и при условията, установени и допустими от закона, възлага, а БАНКАТА приема и се задължава срещу възнаграждение, платимо от и за сметка на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ, да изпълнява 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.

БАНКАТА, когато действа за сметка на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, не може да предоставя заеми, нито да бъде гарант на трети лица. За БАНКАТА се прилагат съответно изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране /ЗДКИСДПКИ/.

По време на действието на Договора "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ е длъжен да съхранява собствените си парични средства и ценни книжа само в БАНКАТА, да извършва безкасовите си плащания само чрез БАНКАТА и да не възлага на друга банка да извършва депозитарни услуги, докато този Договор не бъде прекратен по реда, предвиден в чл. 41 и 42 по-долу. При сключване на договор за кредит от КЛИЕНТА с друга банка, различна от банката-депозитар, усвояването и плащанията по него се извършват на базата на тристранно споразумение между "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, Банката кредитор и Банката депозитар или на базата на други договорености, осигуряващи контролните функции на Банката депозитар, съгласно Практика на Комисията за Финансов Надзор (в това число - практиката, приета с протокол № 15 от 18.03.2008 г. на заседание на КФН или по - актуална) и волята на страните.

БАНКАТА приема, съхранява и отчита на доверителен принцип по сметки паричните средства на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ съгласно сключени с "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ договори за съответните видове сметки, Закона за платежните услуги и платежните системи, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел /ЗДСИЦ/, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и ЗДКИСДПКИ.

Паричните средства на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ се водят и отчитат отделно от собствените активи на БАНКАТА и от активите, привлечени от нея на доверително управление или на влог на оснналиге й клиенти, като не се допуска разходването им за цели и по начин, противоречащи на предмета на настоящия договор, императивните изисквания на действащото законодателство и на Устава на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ.

БАНКАТА извършва финансови операции с паричните средства и дейност по администриране и разплащане на сделките с ценни книжа от името и за сметка на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ по сметките му за парични средства и ценни книжа само по изричното писмено нареждане на КЛИЕНТА и при условие, че нарежданията са съобразени изцяло с условията, предвидени в Устава на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ, проспекта за публично предлагане на ценни книжа на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ и императивните изисквания, установени ЗДСИЦДС, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

БАНКАТА е длъжна да осъществява правомощията си по договора въз основа на нарежданията на КЛИЕНТА, съответстващи изцяло на императивните изисквания, установени в Закона за пуоличното предлагане па ценни книжа, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, ЗДКИСДПКИ, Устава и проспекта за публично предлагане на ценни книжа на “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ.

Съгласно Чл.41, ал. 1 от договора, той се прекратява без предизвестие:

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;
4. при заличаване на БАНКАТА 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 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.

Съгласно чл. 42 от договора, той може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно от страна на “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ и двумесечно от страна на БАНКАТА. Предизвестие то сочи начина на окончателно уреждане на имуществените отношения на страните в съответствие с действащото законодателство. В случаите по чл. 42, ал. 1 от договора “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ заплаща на БАНКАТА всички натрупани, изискуеми към момента на прекратяването на договора дължими от него такси, комисиони, разноски и непогасено възнаграждение. След като “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ заплати всички дължими суми съгласно ал. 3, БАНКАТА прехвърля всички парични средства и ценни книжа, държани от нея в полза на “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ, съгласно дадените от него инструкции. В случай на прекратяване на договора БАНКАТА прехвърля активите на “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар.

Точка 10.3.7. Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

*Точка 10.3.7.1. Наименование, седалище и адрес на управление, единен идентификационен код, електронен адрес за кореспонденция и интернет страница съгласно т. 7.1 от Приложение 1 към Наредба №2 на Комисията за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба №2) за трето лице, предоставящо счетоводни услуги*

„МК-Акаунт“ ЕООД, ЕИК, 103895352 със седалище и адрес на управление гр. Варна, п.к. 9002, р-н Одесос, бул. Мария Луиза № 20, ет. 3 Телефон: 052 605 926, Факс: 052 605 926, електронна поща: mkaccount@abv.bg, Интернет страница: www.mkaccount.com, представлявано от Кремена

Георгиева Иванова, въз основа на Договор за извършване на дейност като обслужващо дружество (трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, съгласно § 8 ПЗР ЗДСИЦДС.

*Точка 10.3.7.2. Кратка информация за обхвата на дейност, осъществявана от трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС съгласно т. 7.2 от Приложение 1 към Наредба №2 на Комисията за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба №2) за трето лице, предоставящо счетоводни услуги*

„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 ограничителен режим за извършването ѝ в страната и чужбина.

„МК-Акаунт“ ЕООД разполага с необходимия опит, организация и ресурси да обслужва счетоводната и отчетна дейност по смисъла на чл. 27 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Възможностите на „МК-Акаунт“ ЕООД да осъществява счетоводно обслужване се определят и от експертния капацитет на професионалистите, работещи за дружеството.

*Точка 10.3.7.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел с изключение на информация за цени, начин на плащане и неустойки при прекратяването му съгласно т. 7.3 от Приложение 1 към Наредба №2 на Комисията за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба №2) за трето лице, предоставящо счетоводни услуги*

„МК-Акаунт“ ЕООД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора между страните (чл. 1):

- Да води и съхранява цялата счетоводна и друга отчетност на Емитента;
- Да извършва ежемесечно осчетоводяване на първичните счетоводни документи, представени му от Емитента, в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на Емитента;
- Да съставя предвидените в законодателството месечни, тримесечни, шестмесечни и годишни финансови отчети на Емитента, като отговаря за годишното приключване на финансовите отчети и за изготвяне на счетоводните справки към тях;
- По изрично указване от страна на Емитента да възлага първоначалната и последваща оценка на недвижимите имоти от името и за сметка на Емитента;
- Да управлява рекламната и маркетинговата дейност на Емитента;
- Да предлага избор на банка-заемодател;

- Да подготвя необходимата кредитна документация за сключване на договор за банков кредит;
- Да води и съхранява кореспонденцията на Емитента във връзка с горните дейности.

Договорът за изпълнение на функциите на обслужващо дружество съгласно отменения ЗДСИЦ между "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ и „МК-Акаунт“ ЕООД е сключен на 01.07.2017 г. Впоследствие договорът е изменен с анекс № 1 от 10.03.2023 г., когато се изменя размера на възнаграждението и обхвата на задълженията на третото лице, кито придобиват редакцията, описана по-горе.

Договорът с третото лице е сключен за неопределен срок. Договорът се прекратява:

1. по взаимно съгласие между страните, изразено писмено;
2. при виновно неизпълнение на задълженията, установени в този договор, 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.

*Точка 10.3.7.4. Наименование, седалище и адрес на управление, единен идентификационен код, електронен адрес за кореспонденция и интернет страница съгласно т. 7.1 от Приложение 1 към Наредба №2 на Комисията за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба №2) за трето лице, предоставящо услуги по недвижими имоти*

"Новие Метали" АД, ЕИК 200117863, със седалище и адрес на управление - гр. Девня, п.к. 9160, ж.к. Промислена зона Юг, Поземлен Имот № 178, Телефон: 0886 282 885, електронна поща: novie.metalli@gmail.com, представлявано от Анани Анастасов Пачков, съгласно Договори за извършване на дейност като обслужващи дружества (трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, съгласно § 8 ПЗР ЗДСИЦДС).

*Точка 10.3.7.5. Кратка информация за обхвата на дейност, осъществявана от трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС съгласно т. 7.2 от Приложение 1 към Наредба №2 на Комисията за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба №2) за трето лице, предоставящо услуги по недвижими имоти*

"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.

"Новие Метали" АД разполага с необходимия опит, организация и ресурси да обслужва и поддържа придобитите недвижими имоти, за извършването на строежи и подобрения, както и за извършването на други необходими дейности по смисъла на чл. 27 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Възможностите на "Новие Метали" АД да осъществява дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите

недвижими имоти се определят и от експертния капацитет на професионалистите, които то обединява и техния опит в управлението на недвижими имоти.

При необходимост, в зависимост от спецификите на всеки отделен случай, „Новие Метали“ АД ползва услугите на специалисти в областта на отдаването под наем, изготвянето и администрирането на проекти за регулация, кадастър, строителни и други подобни.

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.

*Точка 10.3.7.6. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел с изключение на информация за цени, начин на плащане и неустойки при прекратяването му съгласно т. 7.3 от Приложение 1 към Наредба №2 на Комисията за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба №2) за трето лице, предоставящо услуги по недвижими имоти* Договорът за изпълнение на функциите на обслужващо дружество съгласно отменения ЗДСИЦ между "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ и "Новие Метали" АД е сключен на 15.05.2017 г.

"Гленмоор Кепитал" АДСИЦ възлага на третото лице "Новие Метали" АД следните дейности (чл. 1, ал. 1):

- проучване на статута на набелязаните 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;
- изготвяне на предложения за покупка от Емитента на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти;
- изготвяне на предложения за продажба или замяна при определени условия на имотите, собственост на Емитента;
- извършване на всички необходими подготвителни действия по покупка и отдаване на имотите под наем, лизинг, аренда или по тяхната продажба или замяна;
- управление и поддържане на недвижими имоти, собственост на Емитента, които не са отдадени под аренда или наем;
- даване на препоръки на Емитента относно мерките, които по преценка на третата страна са необходими за запазване на доброто състояние на имотите на Емитента;
- посредничество при сключване на договори за аренда, лизинг или наем на имотите;
- сключване на договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижими имоти - собственост на Емитента;
- контрол върху изпълнението на договорите по предходните два параграфа, 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;
- извършване на строежи и подобрения в придобитите от Емитента недвижими имоти и вещни права, при спазване на изискванията на закона и настоящия договор;

- набавяне, издаване и получаване на всички документи, необходими за извършване на разрушителни дейности на сгради в парцели - собственост на Емитента;
- организиране на въвеждането на имотите - собственост на Емитента в експлоатация, извършването на довършителни работи;
- промяна на предназначението на притежаваните от Емитента недвижими имоти;
- при поискване от Емитента да извършва анализ на пазара на недвижими имоти във връзка с възможността Емитента да придобива право на собственост и ограничени вещни права върху недвижими имоти;
- извършване на други необходими дейности във връзка с осъществяването на инвестиционните цели на Емитента и управлението и експлоатацията на притежаваните от него имоти.

Договорът за изпълнение на функциите на обслужващо дружество съгласно отменения ЗДСИЦ между "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ и "Новие Метали" АД е сключен на 15.05.2017 г. Впоследствие договорът е изменен с анекс № 1 от 19.05.2017 г., когато се изменя и допълва чл. 10 от договора относно разноските по договора.

Договорът с третото лице е сключен за неопределен срок. Договорът се прекратява:

1. по взаимно съгласие между страните, изразено писмено;
2. при виновно неизпълнение на задълженията, установени в този договор, 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..

Към датата на Проспекта, Договорът с третото лице не е анексиран.

#### Точка 10.3.8. Данни за оценителите на недвижимите имоти

*Точка 10.3.8.1. Имена на оценителите, съответно наименование на дружествата на независими оценители, изготвили оценките на недвижимите имоти, информация за които е представена в проспекта*

Пазарната оценка на недвижимите имоти на "Гленмоор Кепитал" АДСИЦ към 31 декември 2024 г. е изготвена от „Кантора Акорд Полюс“ ООД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, р-н Одесос, бул. ВЛ. ВАРНЕНЧИК № 112, ет. 5, ап. 1, като е заверена от Атанас Неделчев Атанасов, притежаващ удостоверение за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти от Камарата на независимите оценители – Рег. № 100100765, служебен адрес – гр. Варна, р-н Одесос, бул. ВЛ. ВАРНЕНЧИК № 112, ет. 5, ап. 1.

*Точка 10.3.8.2. Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите*

Оценителят на недвижимите имоти, посочен в т. 8.1 по-горе, притежава необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените му оценки.

„Кантора Акорд Полюс“ ООД е консултантска и оценителска фирма от град Варна, основана през 2016 година. В практиката си дружеството се е утвърдило като предпочитан партньор от много водещи банкови институции, финансови и индустриални компании, в сферата на експертните оценки.

Дружеството изготвя оценки на имоти, ипотечни оценки, приватизационни оценки, оценки за съда, счетоводни оценки, застрахователни оценки, оценки при продажба на активи, оценки за апортна вноска, оценки за развитие, оценки на идеална част, оценки на поземлени имоти в горски територии, оценки на права на интелектуалната и индустриалната собственост, оценки на земеделски земи и трайни насаждения и други специализирани експертни оценки. Дружеството притежава Оценителска правоспособност: Търговски предприятия и вземания, Машини и съоръжения, Недвижими имоти, и в него работят няколко лицензирани оценителя.

Атанас Неделчев Атанасов притежава оценителска правоспособност: Търговски предприятия и вземания, Машини и съоръжения, Земеделски земи и трайни насаждения, Недвижими имоти. Притежава сертификати с номера: 500100266 (14.12.2009 г.), 300100771 (17.11.2014 г.), 810100341 (16.08.2011 г.), и 100100765 (14.12.2009 г.). Атанас Атанасов е завършил висше образование в ИУ – Варна, специалност „Стопанско управление“ и признати стажове: НИ-2008, ТПВ-2008, ЗЗТН-2011, МС-2014.

### Точка 10.3.9. Допълнителна информация за разходите на дружеството

*Точка 10.3.9.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството като съотношение към стойността на активите по баланса на дружеството със специална инвестиционна цел*

Съгласно чл. 60 от Устава на “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ, максималният размер на годишните разходи за управление на Дружеството, не може да надхвърлят 14 на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството.

*Точка 10.3.9.2. Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС*

Съгласно член 51, алинея 1 от Устава на Дружеството, членовете на Съвета на директорите на Дружеството получават месечно възнаграждение в размер, определен от Общото събрание на акционерите. То не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през последните 3 години и към датата на Проспекта са представени в таблица 19 и са репликирани тук за удобство:

Име	2025 г. (до датата на проспекта) BGN	2024 г. BGN	2023 г. BGN	2022 г. BGN
Гергана Атанасова Маринова – Изпълнителен директор	4,500.00	18,000.00	17,870.45	18,000.00
Асен Александров Величков – Член на съвета на директорите	4,500.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
Валентина Николаева Димитрова – Член на Съвета на директорите	4,500.00	18,000.00	18,000.00	17,935.71
<b>Общо</b>	<b>13,500.00</b>	<b>54,000.00</b>	<b>53,870.45</b>	<b>53,935.71</b>

*Източник: Данни на Емитента*

Точка 10.3.11. Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо, както и информацията по за тези имоти

Към датата на изготвяне на този Проспект, Уставът на Емитента предвижда, че той придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

**ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА:**



**Мартин Петров**

Изпълнителен директор на  
„СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ  
СЕКЮРИТИЗ“ АД



**Гергана Маринова**

Изпълнителен директор на  
“Гленмоор Кепитал” АДСИЦ



**Кремена Георгиева Иванова**

Управител на „МК-Акаунт“  
ЕООД,  
Съставител на финансовите  
отчети на “Гленмоор  
Кепитал” АДСИЦ

Приложение 1. ДЕКЛАРАЦИЯ от изготвящите проспекта за  
законово съответствие

Долуподписаните:

**Гергана Атанасова Маринова** – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ

**Мартин Радосветов Петров** – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ ИП „СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ” АД,

**Светозар Светозаров Абрашев** – в качеството си на Прокурист на ИП „СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ” АД,

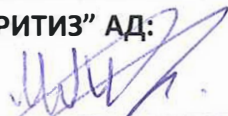
Декларираме, че настоящият Проспект съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

За “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ:



**Гергана Атанасова Маринова,**  
Изпълнителен директор  
на “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ

За „СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ  
СЕКЮРИТИЗ” АД:



**Мартин Радосветов Петров,**  
Изпълнителен директор  
на „СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ  
СЕКЮРИТИЗ” АД



**Светозар Светозаров Абрашев,**  
Прокурист  
на „СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ  
СЕКЮРИТИЗ” АД

Приложение 2. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 89д, ал.6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите на Емитента

**Долуподписаните:**

1. **Гергана Атанасова Маринова** – Изпълнителен директор на “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ;
2. **Асен Александров Величков** – член на Съвета на директорите на “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ;
3. **Валентина Николаева Димитрова** – член на Съвета на директорите на “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ;

**Декларираме, че, доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на “Гленмоор Кепитал” АДСИЦ информация е пълна и вярна.**



\_\_\_\_\_  
**Гергана Атанасова Маринова**



\_\_\_\_\_  
**Асен Александров Величков**



\_\_\_\_\_  
**Валентина Николаева Димитрова**

Приложение 3. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК от съставителя на финансовите отчети на Емитента

Долуподписаната **Кремена Георгиева Иванова** в качеството на управител на „МК-Акаунт“ ЕООД - съставител на годишните одитирани финансови отчети на същото дружество към 31.12.2022 година, 31.12.2023 година и 31.12.2024 година,

Декларирам, че, доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящия Проспект за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ информация, извлечена от годишните одитирани финансови отчети на същото дружество към 31.12.2022 година, 31.12.2023 година и 31.12.2024 година, е вярна и пълна.



**Кремена Георгиева Иванова**

Приложение 4. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК от независимия одитор на финансовите отчети на Емитента

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

**по чл. 89д, ал. 6 във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК**

Долуподписаният Илия Неделчев Илиев, в качеството ми на регистриран одитор, рег. № 0483 в публичния регистър на ИДЕС, управител на Приморска Одиторска Компания ООД, одиторско дружество № 086, което е било отговорно за одита на годишните финансови отчети на Гленмоор Кепитал АДСИЦ (дружеството) към 31 декември 2022 г., със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. Шипка № 10, ет. 5, ЕИК 204509737.

**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

Заедно с Мариан Василев Николов, регистриран одитор № 0601 от публичния регистър на ИДЕС, отговорен за одита от името на Приморска Одиторска Компания ООД на финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2022 г., за което сме издали одиторски доклад от 09 март 2023 г., отговаряме солидарно с лицата по чл. 89д, ал. 3 изречение първо от ЗППЦК за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираният от нас годишен финансов отчет към 31 декември 2022 г.

Тази декларация се издава единствено във връзка с изискванията на чл. 89д, ал. 6 от ЗППЦК и не следва да се използва за каквито и да било други цели.

Декларатор:



Илия Неделчев Илиев

Управител

Приморска Одиторска Компания ООД

Одиторско дружество № 086

03.04.2025

Приложение 5. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК от независимия одитор на финансовите отчети на Емитента

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

**по чл. 89д, ал. 6 във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК**

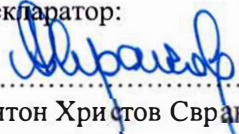
Долуподписаният Антон Христов Свраков, в качеството ми на регистриран одитор, рег. № 011 в публичния регистър на ИДЕС, управител на Свраков и Милев – ООД, одиторско дружество № 087, което е било отговорно за одита на годишния финансов отчет на Гленмоор Кепитал АДСИЦ (дружеството) към 31 декември 2023 г., със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. Шипка № 10, ет. 5, ЕИК 204509737.

**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

Заедно с Николай Иванов Колев, регистриран одитор № 569 от публичния регистър на ИДЕС, отговорен за одита от името на Свраков и Милев - ООД на финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2023 г., за което сме издали одиторски доклад от 25 март 2024 г., както и на финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2024 г., за което сме издали одиторски доклад от 12 март 2025 г., отговаряме солидарно с лицата по чл. 89д, ал. 3 изречение първо от ЗППЦК за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираните от нас годишни финансови отчети към 31.12.2024 г. и към 31.12.2023 г.

Тази декларация се издава единствено във връзка с изискванията на чл. 89д, ал. 6 от ЗППЦК и не следва да се използва за каквито и да било други цели.

Декларатор:

  
.....  
Антон Христов Свраков  
Управител  
Свраков и Милев – ООД  
Одиторско дружество № 087

03.04.2025 г.

Варна

Приложение 6. Доклад за оценка на вещни права на собственост върху активи в инвестиционни имоти на Гленмоор Кепитал АДСИЦ, изготвен към 31.12.2024 г. от „Кантора Акорд Полюс“ ООД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, р-н Одесос, бул. Вл. Варненчик № 112, ет. 5, ап. 1, с отговорен оценител Атанас Неделчев Атанасов, с удостоверение за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти от Камарата на независимите оценители – Рег. № 100100765, служебен адрес – гр. Варна, р-н Одесос, бул. Вл. Варненчик № 112, ет. 5, ап. 1

Докладът е приложен в пълнота и представлява неделима част от настоящия Проспект.

„КАНТОРА АКОРД ПОЛЮС” ООД,  
тел: 0888 / 099 942; [aatanasov@kantoraakord.com](mailto:aatanasov@kantoraakord.com)

## ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ  
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

---

СГРАДА С ИД. № 56784.504.369.15 – СКЛАД

НАХОДЯЩ СЕ В  
ГР. ПЛОВДИВ, УЛ. ГЕОРГИ БЕНЕВ № 9А, В  
СЕВЕРНА ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА

**СОБСТВЕНИК**  
„ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ**  
„ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ

---

Дата на оценката: 31.12.2024 г.

00. Съдържание .....	2
01. Резюме от доклада .....	3
02. Цел на оценката .....	4
03. Обект на оценката .....	5
03.1 Обща ситуация .....	5
03.2 Описание на обекта .....	6
04. Правно състояние .....	7
05. Ограничаващи условия .....	7
06. Методи за оценка .....	8
06.1. Метод на разходите .....	8
06.2. Метод на капитализираните приходи .....	9
06.3. Метод на пазарните аналози .....	10
06.4. Отстъпено право на строеж .....	10
06.5. Окончателно определяне на пазарната стойност .....	10
07. Информационни източници .....	11
08. Заключение .....	11
09. Декларация по чл. 21 от ЗНО .....	12

01.

## РЕЗЮМЕ ОТ ДОКЛАДА

Обхват на доклада	Препоръчителна пазарна стойност на недвижим имот
Цел на оценката	Да послужи пред „Гленмоор Кепитал“ АДСИЦ
Изпълнител	Атанас Атанасов с правоспособност: - Недвижими имоти - REV – Признат Европейски Оценител;
Обект на оценката	Сграда с ид. № 56784.504.369.15
Местоположение	гр. Пловдив, Северна индустриална зона, ул. „Георги Бенев“ № 9а
Застроена площ	333 кв.м.
Дата на поръчката	04.12.2024 г.
Дата на оценката	31.12.2024 г.
Пазарна адекватност	Към датата на оценката

## Препоръчителна пазарна стойност

Цифром:	<b>59 040 лв.</b>	<b>€ 30 190</b>
Словом:	Петдесет и девет хиляди и четиридесет лева	Тридесет хиляди сто и деветдесет евро

Валутен курс към датата на оценката 1,95583 лв. за 1,00 €  
Посочените препоръчителни стойности *не включват* данък добавена стойност / ДДС

## Изготвил оценката:

Сертификат за оценителска  
правоспособност издаден от  
КНОБ с рег. № 100100765 от  
14.12.2009г.

Камара на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
недвижими имоти  
Регистр. № 100100765 от 14.12.2009 год.  
Атанас Нобелчов Атанасов

/Атанас Атанасов/

Целта на оценката е определяне на препоръчителната пазарна стойност на оценявания недвижим имот.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването да се получи стойност, изразена в паричен еквивалент, срещу която недвижимият имот би сменил собственика си, в условията на свободен пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда. Това предполага най-вероятната цена, за която даден актив може да бъде продаден при всички изискуеми се условия, а именно:

- продавачът и купувачът действат съзнателно;
- добра осведоменост;
- приоритет на собствените интереси;
- липса на каквато и да е принуда.

Оценяването на недвижим имот се извършва по данни подадени от собственика и преценка на оценителя, след направен оглед на място, като се отчитат действащите в момента на оценката цени на отделните видове строително-монтажни работи и продажните цени на подобни имоти.

#### Валидност на оценката:

Изведените в настоящия доклад резултати са валидни към датата на доклада.

Към датата на оценката не е възможно с достатъчна степен на надеждност да се прецени дългосрочното влияние на предприетите от българските власти мерки за овладяване на повишаващата се инфлация, нарастващите лихви по кредитите, увеличението на енергоносителите и други разходи, които влияят пряко върху пазара на недвижими имоти в страната. В същото време разразилата се военна обстановка в съседна Украйна и Близкия изток, оказва косвено влияние на имотния пазар. Голяма част от строителните материали и суровини набавяни от внос се предлагат на завишени цени от европейски и азиатски производители. Съпътстващите разходи също нарастват бързо и създават усещането за несигурност на пазара.

Ето защо препоръчваме пазарната стойност на имотите, обект на оценка по настоящия доклад да бъде преразглеждана на по-кратки интервали.

**Обща ситуация**

Обектът на оценка, се намира в гр. Пловдив, в Северна Индустриална Зона, административен адрес: ул. „Георги Бенев“ № 9а. Районът е застроен основно със сгради за производствена и складова дейност. В близост е изходната пътна артерия ул. Васил Левски (Карловско шосе) - втори ръкав на града към АМ "Тракия". Районът е с напълно развита инфраструктура. Тук се намират следните по-големи



предприятия: Стъкларски завод, Агромил България и др. Районът, в който попадат обектите на оценка, е с напълно изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /ел. захранване и ВиК/. Транспортна достъпност: Достъпът до оценявания обект е по път с трайна настилка. В непосредствена близост има спирка на градски транспорт. В района се намират Автогара Север и ж.п. гара Филипово.

## Описание на обектите



По извършена справка в електронен кадастър:  
**Сграда 56784.504.369.15 гр. Пловдив, район Северен, "ГЕОРГИ БЕНЕВ"**  
вид собственост Частна, функционално предназначение Складова база,  
склад, брой етажи 1, застроена площ 333 кв. м

Конструкцията на сградата е метална с покритие от LT ламарина,  
представлява дъговидно метално хале от „холандски тип“.



При изготвяне на оценката се използват следните документи предоставени от заинтересованите лица:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 70, том II, рег. № 12457, дело № 234 от 29.09.2023 г., при нотариус Стоянка Кисьова-Николова с рег. № 636.
- Скица на поземлен имот №15-600223-04.07.2019 г., издадена от СГКК – гр. Пловдив.
- Справка в електронен кадастър.

Копие от документа, отразяващ правното състояние на оценявания обект, е приложено към настоящата оценка и представлява неделима част от нея.

Оценителят декларира, че няма лични интереси и отношение към оценявания имот, които биха повлияли върху обективността на направената оценка и че същата е извършена съвестно и чрез най-доброто ниво на професионалните му знания и натрупания професионален опит.

Нито възлагането на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ са зависими от изчислените пазарни стойности.

Информацията, сведенията, мнения и изчисленията предоставени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената от трети лица информация.

Разработката е предмет на търговска тайна и е предназначена само за служебно ползване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на закона за авторското право и сродните му права и е собственост единствено на възложителя. Разработката не може да бъде копирана, и използвана за каквито и да е цели без разрешението на автора.

Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (БСО). В „Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7, определението за „Пазарна стойност” е: „Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач, в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти”. Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящия Оценителски доклад, са подчинени на МСО 310 "Оценки на права върху недвижимо имущество за обезпечаване на заеми", както и изискванията на чл.15 от Закона за ипотечните облигации, съгласно който ипотечната оценка на недвижимия имот е паричната сума, за която имотът може да бъде продаден към момента на оценката. За изготвянето на ипотечната оценка съгласно Закона за ипотечните облигации оценителите трябва да използват Сравнителния метод, Приходния метод и Метода на разходите за създаване.

При определяне стойността на обекта:

#### **Метод на разходите (вещна стойност)**

Метода на вещната стойност при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация.

При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценяваният обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

Към определените строителни разходи следва да се прибавят и допълнителни строителни разходи, които са:

- цена за изготвяне на архитектурен и конструктивен проект;
- разходи за строителен надзор;
- разходи за инвеститорски контрол;

- други разходи като: разходи на предприемача за административни услуги при подготовка и реализиране на строителният проект; разходи за услуги от страна на властите; разходи за осигуряване на финансовите средства; застраховка за строителство, изпитване на строителните материали.

Амортизацията е определена като съотношение между реалната остатъчна годност и нормативната експлоатационна годност на сградата, по формулата:

$$A_{\text{мор}} = (A/T + A^2/T^2) \times 0,5$$

където:

A - срока на ползване в години;

T - нормативният срок на годност в години;

Във вещната стойност строителните повреди и недостатъци са отразени, като процент от производствената стойност. Необходимите ремонтни работи представляват сума от недостатъците на обекта, които са изведени от сравняеми, без всякакви недостатъци и повреди, недвижими имоти.

### **Метод на капитализиране на приходите (приходна стойност)**

Приходният метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достижим наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на сградния фонд и остатъчният срок на ползване. Трайно годишен доход обхваща всички предполагаеми трайно реализирани приходи, получени при правомерно стопанисване на оценяваният обект.

Разходите за стопанисване представляват съвкупност от:

- разходи за поддръжка – разходи за поддържане на обекта по предназначение;
- риск от отпадане на наема – риск, свързан с намаляване на приходите в отпадане на наема за определен период от време и др.;
- административни разходи – разходи за персонал, необходим за управление на имота;
- производствени разходи – разходи, възникнали в следствие от използването на имота и др.

Чистият приход се намалява със сумата, която се получава при олихвяване на стойност на земята или правото на строеж. В основата на олихвяването

се залага лихвена ставка на недвижимия имот, която е определяща за капитализирането.

За остатъчна експлоатационна годност се приема броят на годините през които се допуска, че сградите и строителните съоръжения могат да бъдат използвани рентабилно и съобразно нормативният срок на годност на отделните видове сгради. (Държавен вестник, бр. 36 от 10.05.1988 г. и бр. 37 от 13.05.1988 г.) Процентите, използвани при капитализацията на земята или правото на строеж и при капитализиране на чистият доход, получен от отдаването под наем на обекта са съобразни с възможната възвращаемост и е съобразена с пазарните условия в България. Те са получени на база проучвания на пазара на недвижими имоти и реалната възвращаемост от инвестицията.

### **Метод на пазарните аналози (сравнителна стойност)**

Използването на метода на сравнителна стойност при оценката на обекта се основава на неговата точност и най – голяма близост до пазарните цени. Сравнителният метод отразява най – добре динамиката и тенденциите на пазара на недвижими имоти. За сравнение се използват офертните цени, публикувани в специализираната преса. Използваните офертни цени се коригират с корекционни коефициенти, които отразяват разликата между оценяваният обект и различните оферти.

При определяне пазарната стойност на ограничени права:

### **Отстъпено право на строеж (суперфиция)**

При определяне на правото на строеж се прилага Правилника за Прилагане на ЗДС, който препраща към ЗМДТ, приложение № 2, от където получаваме данъчна оценка на правото на строеж – ДОПС чрез формулата:

$$\text{ДОПС} = \text{РЗП} \times 0,25 \times \text{Бс} \times \text{Км} \times \text{Ки} \times \text{Кс}$$

където:

Цпс - цената на правото на строеж;

РЗП - бруто площ на обекта;

Бс - базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата;

Км - коефициент за местоположение според предназначението

Ки - коефициент за инфраструктура;

Кс - коефициент за срока на ползване на правото на строеж;

За да получим пазарната стойност на правото на строеж, ДОПС се коригира с пазарен коефициент "Пк" определен по експертен път.

### **Окончателно определяне на пазарната стойност**

При използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се

определят относителните тегла на отделните използвани методи по следната схема:

<i>Използван метод</i>	<i>Тежестен коефициент:</i>
Вещен метод /разходен метод/	0%
Метод на приходната стойност	0%
Метод на сравнителната стойност	100%

07.

## Информационни източници

При изготвяне на експертната оценка оценителският екип използва следните информационни източници:

- части от действащите закони в Република България;
- статистическа информация на строителните материали и видовете работи "Справочник на цените в строителството", "Строителен обзор";
- информация за цените на недвижимите имоти – специализирана преса – "Пловдивски имоти", "Позвънете";
- информация за цените на недвижимите имоти в Интернет – специализирани сайтове [www.imot.bg](http://www.imot.bg), [www.imoti.net](http://www.imoti.net) и други подобни.

08.

## Заклучение

Настоящата оценка е собственост на възложителя и предоставянето и на трети лица без неговото съгласие е недопустимо. Оценката съдържа 12 броя страници и 6 приложения и е изготвена в два еднообразни екземпляра, един от които за възложителя и един за изпълнителя.

## ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ СЪГЛАСНО ЧЛ. 21 ОТ ЗНО:

Оценителите, съставили настоящият доклад декларират заедно и всеки по отделно, че:

- Не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар. 1, т. 3 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс с възложителя на оценката и/или със собственика, или ползвателя на обекта на оценката;
- Както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на пар. 1, т. 3 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- Ще опазват търговската тайна на възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- Полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- Към момента на оценката нямат задължение към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;
- При извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите;

  
/Атанас Атанасов/

ПРАВО НА СТРОЕЖ (суперфция)										
Използвана формула за определяне данъчна оценка на правото на строеж съгласно Приложение 2 ЗМДТ										
$ДОПС = РЗП \times 0,25 \times Бс \times Км \times Ки \times Кс$										
ü ДОПС е данъчната цена на правото на строеж;										
ü РЗП е бруто площ на обекта;										
ü Бс е базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата;										
ü Км е коефициент за местоположение според предназначението;										
ü Ки е коефициент за инфраструктура;										
ü Кс е коефициент за срока на ползване на правото на строеж;										
№ Показатели	Стойност									
1 Бс е базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата (съгласно таблица 2)	лв. 4,80 лв € 2,45									
2 Коефициент за местоположение Км (съгласно таблица 3)	- 14,00									
3 Коефициент за инфраструктура Ки (съгласно таблица 4)	- 1,00									
4 Коефициент за срок на ползване Кс	- 0,900									
5 Стойност на правото на строеж за 1 кв.м.	лв. 15,12 лв									
1 Процент от идеалните части от правото на строеж на обекта	% 100,0%									
2 Данъчна оценка на правото на строеж на обекта	лв. 15 лв									
Таблица № 2										
№	Жилищни сгради апартаменти	къщи	Нежилищни сгради	Конструкция						
1	4,40 лв	3,70 лв	4,80 лв	Паянтови сгради						
2	7,50 лв	6,40 лв	8,20 лв	Полумасивни сгради						
3	11,00 лв	9,40 лв	12,10 лв	Масивни сгради без стоманобетонни елементи или с частични стоманобетонни елементи						
4	14,00 лв	12,00 лв	15,40 лв	Масивна - едропанелна						
5	17,00 лв	14,50 лв	18,70 лв	Масивни монолитни сгради, сглобяеми сгради						
Таблица № 3										
№ категория	Зона					в стр. границ и	изв. стр. граници	Вилна зона		
	I	II	III	IV	V			I кат.	II кат.	
1	София	62,4	49,9	42,1	28,1	18,7	17,2	15,6	43,7	25,0
2	Варна	59,3	46,8	37,4	28,1	18,7	17,2	15,6	40,6	21,8
3	Бургас	45,2	39,0	34,3	23,4	15,6	14,0	12,5	34,3	15,6
4	Ст. Загора	42,1	35,9	29,6	22,6	15,6	14,0	12,5	29,6	15,6
5	Пловдив	39,0	32,8	25,0	21,8	15,6	14,0	12,5	25,0	15,6
6	I кат., 1 група	32,8	25,0	20,3	15,6	14,0	12,5	10,9	18,7	14,0
7	I кат., 2 група	21,0	15,0	10,6	7,6	-	6,0	4,6	9,0	7,6
8	II кат.	14,4	8,6	7,2	5,8	-	4,3	3,6	5,8	4,3
9	III кат.	7,9	5,8	4,3	-	-	3,6	2,9	4,3	3,6
10	IV, V кат.	4,3	2,9	-	-	-	2,9	2,2	3,6	2,9
11	VI, VII, VIII кат.	2,2	-	-	-	-	1,6	1,4	1,9	1,7
Таблица № 4										
Ки - таблица 5 от ППЗМДТ в сила от 01.01.2007 г. Кс = $(1 - 1,05^{-n})$ , където n е броя на годините, за които е учредено правото. Коефициентът не може да бъде по-голям от 0,900	№	Елемент	Значение на елементите							
			има	няма	има в сградата					
	A	Водопровод	0,0	-0,05	0					
	B	Канализация	0,0	-0,05	0					
	B	Електрификация	0,0	-0,07	0					
	Г	Улична мрежа	0,0	-0,02	0					
Ки = 1+A+B+B+Г			Ки =		1,00					
Пазарен коефициент при определяне правото на строеж ПК =					1					
Пазарна стойност на правото на строеж е равна на ПСПС = ДОПС x ПК										
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ НА 1 КВ.М. Е:</b>					<b>15 лв</b>					

<b>Метод на вещната стойност</b>			
<b>№</b>	<b>показател</b>	<b>мярка</b>	<b>Сграда 56784.504.369.15</b>
1	Дата на изграждане	год	1984
2	Вид на конструкцията	тип	метална
3	Амортизационен срок	год	50
4	Остатъчна експлоатационна годност	год	10
5	Възраст на обекта	год	40
6	Етажност	бр.	1
7	Застроена площ	кв.м.	333,00
8	Разгърнатата застроена площ с общи части	кв.м.	333,00
9	Височина	м.	-
10	Застроен обем	куб.м.	-
11	Стойност за изграждане на кв.м. /Еталон №10 от СЕК, кн.7-8 2024 г, категория "стандарт"/	лева	<b>466 лв</b>
12	Допълнителни разходи /инженерни + инфраструктура	%	10,0%
		лева	47 лв
13	Общи инвестиционни разходи	лева	513 лв
<b>14</b>	<b>Нова възстановителна стойност</b>	<b>лева</b>	<b>170 696 лв</b>
<b>Обезценяване</b>			
15	Техническо обезценяване	%	72%
		лева	122 901 лв
16	Междинна стойност	лева	47 795 лв
17	Строителни недостатъци	%	20%
		лева	9 559 лв
18	Икономическо обезценяване	%	10%
		лева	4 779 лв
19	Вещна стойност на строителна част	лева	33 456 лв
<b>Обобщени показатели</b>			
1	Застроена площ	кв.м.	333,00
2	Разгърнатата застроена площ	кв.м.	333,00
3	Остатъчна експлоатационна годност	год	10
4	Вещна стойност на строителна част	лева	33 456 лв
5	Стойност на правото на строеж	кв.м.	4 995 лв
6	Стойност на оборудване	лева	0 лв
7	Обща стойност	лева	38 450 лв
<b>Стойност при използване на вещният метод</b>			<b>38 450 лв</b>

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД - ЗЕМЯ ЗА ПРОМИШЛЕНО СТРОИТЕЛСТВО/

характеристика	Обект за сравнение	аналог 1	аналог 2
<b>вид на имота</b>		урегулиран поземлен имот	ИН Север
<b>местоположение</b>		ИН Север	ИН Север
корекционен коефициент		1,00	1,00
<b>площ</b>		<b>11 700</b>	<b>6 000</b>
корекционен коефициент		1,00	1,00
<b>подобрения и възможност за развятие</b>			Регулация, ДА, вода - да, ток - да
корекционен коефициент		1,05	1,00
застр./незастр			
<b>Регулация и ПУП</b>		Да	Да
корекционен коефициент		1,00	1,00
<b>Разрешение за строеж</b>		Не	Не
корекционен коефициент		1,00	1,00
<b>произход на информацията</b>		офертна цена	офертна цена
корекционен коефициент		0,95	0,95
<b>продажна цена в €</b>		€ 795 600	€ 400 000
<b>продажна цена в лева</b>		<b>1 556 058 лв</b>	<b>782 332 лв</b>
<b>цена на кв.м.</b>		€ 68,00	€ 67
корекционен коефициент общо		1,00	0,95
коригирана цена на кв.м.		€ 68,00	€ 63,33
<b>коригирана цена</b>		<b>1 556 058 лв</b>	<b>743 215 лв</b>
<b>тегловен процент</b>		50%	50%
<b>Забележка:</b> Оценяваният обект няма прилежаща земя. Методът е разработен с цел стойността на земята да бъде приспадната от офертите - аналози в сравнителния метод.			€ 65,7
<b>Цена на кв.м.</b>			<b>128,43 лв</b>

**Продава ПАРЦЕЛ**  
град Пловдив, Индустриална зона - Север, Рогошко шосе

**795 600 EUR**  
(89.56 EUR/m<sup>2</sup>)



**Продава ПАРЦЕЛ**  
град Пловдив, Индустриална зона - Север,  
Рогошко шосе

**795 600 EUR** (89.56 EUR/m<sup>2</sup>)

Купи само за **3041 € /месец** с **Кредитцентър** 30 г. **Заяви**

Площ: **11700 m<sup>2</sup>**

Направи Бяла-ля  Да! същев  Съобщ за нередност

**Описание на имота:**

Обект 56850: ТОП ОБЕКТА !!! Предлагаме на вашето внимание парцел с актуален статут за складова база с лице 100 метра на Големкозарско шосе до новият път и кръгово за с. Радичево. Правильен имот на възлово място със съществуващо ново изградено локално платно. Перфектен за нариждане на складско производствена база, магазин с шоурум, представителство и други. **СТРАХОТНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ** за вашият бъдещ или настоящ бизнес !!! **ВЪЖТЕ ОЩЕ ИСТОДНИ ОБЕКТИ НА** <https://www.kondorplot.com> с **ЕЖЕДНЕВНА АКТУАЛИЗАЦИЯ**

Виж всички обекти на апартели в [www.kondorplot.com](https://www.kondorplot.com) **За контакти:** **0878016990**

**Продава ПАРЦЕЛ**  
град Пловдив, Индустриална зона - Север

**400 000 EUR**  
(66.67 EUR/m<sup>2</sup>)



**Продава ПАРЦЕЛ**  
град Пловдив, Индустриална зона - Север, **Д. Атанасова**

**400 000 EUR** (67 EUR/m<sup>2</sup>)

Купи само за **1579 € /месец** с **Кредитцентър** 30 г. **Заяви**

Площ: **6000 m<sup>2</sup>** Регулация: **ДА** Ток: **НЕ** Вола: **НЕ**

Направи Бяла-ля  Да! същев  Съобщ за нередност

**Описание на имота:**

ОБЕКТА 73919: ТОП обекта. Индустриална зона - Север. Парцел 6 000 м<sup>2</sup>, предназначени за производство, складове или друг обект. Лице на главен асфалтов път 70 м, Статут на имота УЛП. Изключително комуникативно и удабно място. Пред парцела автобусна спирка.

Цена: **400 000 евро**  
Виж всички обекти на апартели в [www.kondorplot.com](https://www.kondorplot.com) **За контакти:** **0893568645**



характеристика вид на имота		оценяван обект		пазарни аналози	
местоположение		СИЗ ПЛОВДИВ		СИЗ ПЛОВДИВ	
корекционен коефициент	метална	1,00	1,00	Кършияка, Рогошко шосе	1,00
строителна конструкция	метална	1,00	1,00	Тухла, 1985 г.	1,00
корекционен коефициент	1	1,00	1,00		1,00
разположение етаж	1	1,00	1,00		1,00
корекционен коефициент	метални складове, тип Холандски, върху бетонни стълби с отделно местоположение в база с асфалтова и бетонна настилка, отграда, охрана, ограничен достъп	1,00	1,00	Складов бази намира се в гр. Пловдив до бул. България в СИЗ. Дворно място асфалтирано с площ 25700 кв.м., и построени складове с площ 12000 кв.м. Складовата база разположена е кантар за товарни камиони и трифазен ток. Продавач: Агенция Имоти БГ, тел. 0888330830	ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ, 1 600 000 EUR. Помещен имот с площ 5700кв.м с лице 75м на Рогошко шосе, с метално хале с площ 2250кв.м със светла височина 8м. В сградата има два 5-тонни крана, а в дворното място един 8-тонен кран. В сградата има офисни част и тоалетни. Промисленото хале е с 5 броя двукрили врати с височина 4.20м и ширина 6м. Особености:Тухла, С паркинг Продавач:Тел.: 0889514213. <a href="http://www.imot.bg">http://: www.imot.bg</a> публикувана на 10 декември 2024 год.
състояние		ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ, 2 600 000 EUR. Местоположение: град Пловдив, Район: Индустриална зона - Север, РАБОТЕЦ ЗАВОД В ПЛОВДИВ, 4300м2 РАБОТНИ ПОМЕЩЕНИЯ, 12600м2 УПИ АСФАЛТОВИ УЛИЦИ,ТОК,ВОДА,КАНАЛИЗАЦИЯ, 0889992848 Дамова. Особености: Тухла, С действащ бизнес. Контрол на достъпа, Охрана. Продавач: Тел.: 0889992848, <a href="http://: element.imot.bg">http://: element.imot.bg</a> , публикувана на 30 ноември 2024 год.			
Източник на информация					
корекционен коефициент	333	1,00	0,90		0,60
площ		4500	12000	2250	1,01
корекционен коефициент		1,03	1,05	оферта	0,90
информацията е от оферта или реална сделка		оферта	оферта	оферта	5700
корекционен коефициент		0,90	0,90	€ 1 600 000	0,90
продажна цена в €		€ 2 600 000	€ 4 400 000	€ 374 300	5700
Площ на прилежаща земя /кв.м./	право на строеж	12600	25700	€ 1 225 700	2 397 261 лв
стойност на прилежаща земя		€ 1 618 254	€ 1 687 633	€ 545	0,51
продажна цена в € /без земя/		€ 981 746	€ 2 712 367	€ 278	1 222 603 лв
стойност на кв.м. за сграда		€ 218	€ 226	30%	
корекционен коефициент общо		0,93	0,85		
коригирана цена на кв.м.		€ 203	€ 192		
коригирана цена		1 785 720 лв	4 509 189 лв		
тегловен процент		35%	35%		
Стойност на 1 кв.м.					€ 221,60
ОБЕКТ	Площ (кв.м.)		Корекционен коефициент за състояние и функционалност	Стойност в лева	433,42 лв
Сграда 56784.504.369.15	333,00	0,80		59 035,48 лв	

**Продава ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**  
 град Пловдив, Индустриална зона - Север



**Продава ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**  
 град Пловдив, Индустриална зона - Север

**2 600 000 EUR** (206 EUR/m<sup>2</sup>)

Купи само за 9938 €/месец с [КредитПартнер](#) 30 г. [Заяви](#)

Площ: 12600 m<sup>2</sup> Строителство: Тулоа

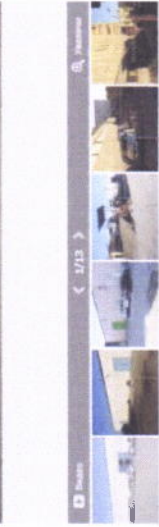
Налична Бележка  Да! оцена  Свободна наемност

**Описание на имота:**

РАБОТЕЩ ЗАВОД В ПЛОВАДИВ  
 4500м2 РАБОТНИ ПОМЕЩЕНИЯ  
 12500м2 УЛУН АСФАЛТОВИ УЛИЦИ ТОК ВОДА КАНАЛИЗАЦИЯ

Алчещия ЕЛЕМЕНТ предлагам за продажба РАБОТЕЩ ЗАВОД в Пловдив

**Продава ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**  
 град Пловдив, Индустриална зона - Север, Северна промишлена зона



**Продава ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**  
 град Пловдив, Индустриална зона - Север, Северна промишлена зона

**4 400 000 EUR** (367 EUR/m<sup>2</sup>)

Купи само за 16819 €/месец с [КредитПартнер](#) 30 г. [Заяви](#)

Площ: 12000 m<sup>2</sup> Строителство: Тулоа

Налична Бележка  Да! оцена  Свободна наемност

**Описание на имота:**

Продава се промишлено сграда база намерена се в гр. Пловдив до бул. България в Северна промишлена зона в близост до ПЕТРО, представителства! Асфалтирано дворище място с площ 25700 кв.м., и построени складове с площ 12000 кв.м. Отградено с настилна отграда и покрив. В него са разположени 4 отделни складови секции изградени от железобетонна конструкция в добро състояние с височина 7,50 м, котлорено. Складовата база е разположена на 20 отделни склада с портални самостоятелни врати. Има и настилна железобетонна конструкция на склада с две нива, която е със 37 1000 кв.м. Складовата база разполага с календр за товарни камиони, трифазен ток. На повърхните на складовата база изграден складен парк с площност 400

**Продава ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**  
 град Пловдив, Кършияка, Рогошко шосе



**Продава ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**  
 град Пловдив, Кършияка, Рогошко шосе

**1 600 000 EUR** (711 EUR/m<sup>2</sup>)

Купи само за 6116 €/месец с [КредитПартнер](#) 30 г. [Заяви](#)

Площ: 2250 m<sup>2</sup> Етаж: Партер от 1 Строителство: Тулоа, 1985 г.

Налична Бележка  Да! оцена  Свободна наемност

**Описание на имота:**

Подобен имот с площ 5700кв.м с лице 75м на Рогошко шосе, с метално кале с площ 2250кв.м със светла височина 8м. В сградата има два 5 тонови крана, а в дворното място има 8 тонови кран. В сградата има офисна част и тоалетни. Промисленото кале е с 5 броя дървени врати с височина 4,20м и ширина 6м.

Два метални врати на и склади в [Видео](#)

**Особени:**

- Тухла
- С.чарани

ИЗВЕЖДАНЕ НА ОКОНЧАТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ									
№ обект	вещен метод		приходен метод		сравнителен метод		ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
	стойност	теглови процент	стойност	теглови процент	стойност	теглови процент	в лева	в евро	
1	Сграда 56784.504.369.15	38 450 лв 0%	46 573 лв 0%	59 035 лв 100%	59 040 лв	€ 30 190			
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА СГРАДАТА</b>							<b>59 040 лв</b>	<b>€ 30 190</b>	



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100765 от 14 декември 2009 год.

**АТАНАС НЕДЕЛЧЕВ АТАНАСОВ**

роден на 18 декември 1979 год. в гр. Добрич, община Добрич

**ЗА ОЦЕНКА  
на недвижими имоти**

*За оценка на  
села - 56789, 504, 269.15*

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 11431 от 26.06.2008 год. от Агенцията за приватизация

*Вървя с Ордена!*

*31.12.2024г.*



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

**„КАНТОРА АКОРД ПОЛЮС” ООД**  
тел: 0888 / 099 942; [aatanasov@kantoraakord.com](mailto:aatanasov@kantoraakord.com)

# ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА  
НЕДВИЖИМ ИМОТ

## СКЛАДОВЕ ЗА ВТОРИЧНИ СУРОВИНИ

НАХОДЯЩИ СЕ В ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО,  
„ЮЖНА ПРОМИШЛЕНА ЗОНА“, УЛ. „ТРЕТА“

**СОБСТВЕНИК**  
„ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ,  
ЕИК: 204509737

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ**  
„ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ,  
ЕИК: 204509737



Дата на оценката: 31.12.2024 г.

00. Съдържание .....	2
01. Резюме от доклада .....	3
02. Цел на оценката .....	4
03. Обект на оценката .....	5
03.2 Обща ситуация.....	5
03.3 Архитектурна характеристика .....	6
04. Правно състояние .....	11
05. Ограничаващи условия.....	11
06. Методи за оценка .....	12
06.01.01 Отстъпено право на строеж.....	14
06.1. Метод на разходите.....	13
06.2. Метод на капитализираните приходи.....	15
06.3. Метод на пазарните аналози.....	17
06.4. Обосновка за използваната методика.....	17
07. Информационни източници.....	18
08. Заключение .....	19
09. Декларация по чл. 21 от ЗНО.....	19

Обхват на доклада	Препоръчителна пазарна стойност на недвижим имот
Цел на оценката	За счетоводни нужди
Обект на оценката	Складове за вторични суровини
Адрес на имота	Гр. Велико Търново, Южна промишлена зона, ул. „Трета“
Застроена площ	1 120,00 кв. м.
Разг. застр. площ	1 200,00 кв. м.
Площ на парцела	7 022,00 кв. м.
Собственик	„ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ, ЕИК: 204509737
Възложител	„ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ, ЕИК: 204509737
Изпълнител	ОД „Кантора Акорд Плюс“ ООД с оценител Атанас Атанасов с правоспособност: - Недвижими имоти; - Машини и съоръжения; - REV – Признат Европейски Оценител;
Местоположение (оценка на местоположение)	първостепенно местоположение
Дата на поръчката	04.12.2024 г.
Дата на оценката	31.12.2024 г.
Пазарна адекватност	Към датата на оценката

### Препоръчителна пазарна стойност на обекта

Цифром:	<b>895 100 лв.</b>	<b>€ 457 700</b>
Словом:	Осемстотин деветдесет и пет хиляди и сто лева	Четиристотин петдесет и седем хиляди и седемстотин евро

Посочената препоръчителна пазарна стойност не включва данък добавена стойност / ДДС /  
Валутен курс към датата на оценката 1,95583 лв. за 1,00 €

### Изготвил оценката:

Лицензиран оценител на недвижими имоти с Лиценз № 11431/26.06.08г. издаден от Агенцията за приватизация  
Сертификат за оценителска правоспособност издаден от КНОБ рег. № 100100765

Камара на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
недвижими имоти  
Регистр. № 100100765 от 14.12.2009 год.  
Атанас Нарецков Атанасов

/Атанас Атанасов/

Целта на оценката е определяне на препоръчителната пазарна стойност на оценявания недвижим имот, която ще послужи за счетоводни нужди.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването да се получи стойност, изразена в паричен еквивалент, срещу която недвижимият имот би сменил собственика си, в условията на свободен пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда. Това предполага най-вероятната цена, за която даден актив може да бъде продаден при всички изискуеми се условия, а именно:

- продавачът и купувачът действат съзнателно;
- добра осведоменост;
- приоритет на собствените интереси;
- липса на каквато и да е принуда.

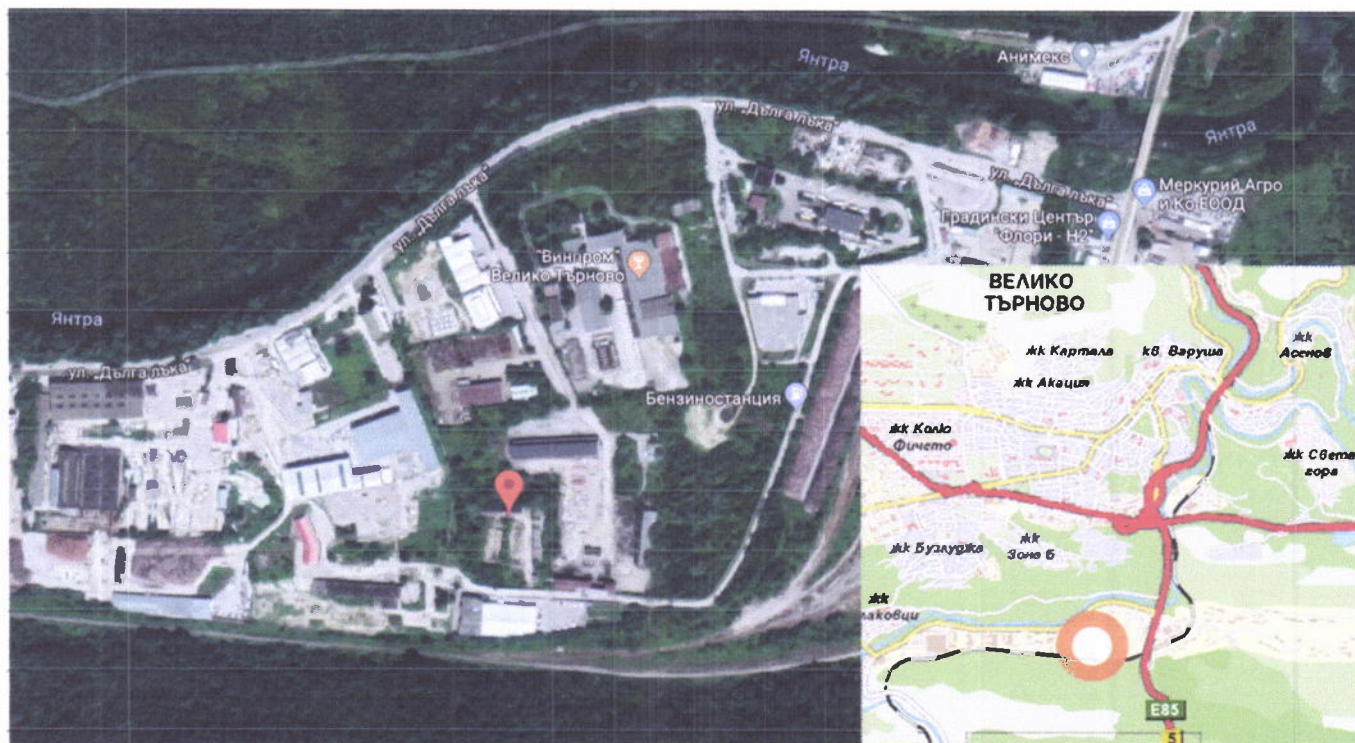
Оценяването на недвижим имот се извършва по данни подадени от собственика и преценка на оценителя, след направен оглед на място, като се отчитат действащите в момента на оценката цени на отделните видове строително-монтажни работи и продажните цени на подобни имоти.

### Валидност на оценката:

Изведените в настоящия доклад резултати са валидни към датата на доклада.

Към датата на оценката не е възможно с достатъчна степен на надеждност да се прецени дългосрочното влияние на предприетите от българските власти мерки за овладяване на повишаващата се инфлация, нарастващите лихви по кредитите, увеличението на енергоносителите и други разходи, които влияят пряко върху пазара на недвижими имоти в страната. В същото време разразилата се военна обстановка в съседна Украйна и Близкия изток, оказва косвено влияние на имотния пазар. Голяма част от строителните материали и суровини набавяни от внос се предлагат на завишени цени от европейски и азиатски производители. Съпътстващите разходи също нарастват бързо и създават усещането за несигурност на пазара.

Ето защо препоръчваме пазарната стойност на имотите, обект на оценка по настоящия доклад да бъде преразглеждана на по-кратки интервали.

Обща ситуация:

GPS координати: 43°03'36.7"N 25°37'32.9"E

Обектът на оценка се намира в южната част на град Велико Търново и попада в границите на Южна промишлена зона. Районът е изцяло промишлено-търговски – обособени са множество складови бази на едро и дребно, търговски бази, хладилни б-ази, ремонтни работилници, магазини, сервиси и други търговски и производствени обекти. В непосредствена близост е главен път Е85 Велико Търново – Дряново - Габрово.

Районът е с напълно изградени елементи на инженерната инфраструктура /вода, канал, ел. захранване и газификация/. Имотът попада в регулационните граници на областен град, притежава необходимата инфраструктура и отлични транспортни връзки – Е85 (Русе – Велико Търново – Казанлък) и Е772 (Варна – Велико Търново – София). Достъпът до имота е осигурен по вътрешно обслужващи асфалтирани пътища.

С оглед гореизложената характеристика на имота, може да се определи като имот с **първостепенно местоположение**, съгласно „ПРИЛОЖЕНИЕ V -НАСОКИ ОТНОСНО ОПРЕДЕЛЕНИЯТА И ПОКАЗАТЕЛИТЕ“, във вр. с т.3 Значими разпределения на показателите от Препоръка на Европейския съвет за системен риск от 21 март 2019 г. (ЕССР/2019/3) и във връзка с утвърдена справка за притежаваните търговски недвижими имоти (ТНИ) от дружествата със специална инвестиционна цел (ДСИЦ), секюритизиращи

недвижими имоти, определен от заместник-председателя на КФН, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“.

### Технически данни и описание на обекта

#### **Технически данни**

Тип на обекта

Идентификатор №

№ по предх. план

Местоположение

Площ на парцела

Приета площ за оценка

Регулация

Вид територия

Вид собственост

Ток, вода, канализация

Начин на трайно ползване

Граници на имота

Правна идентификация

#### **Размери, спецификации, стойности**

Поземлен имот

10447.517.49

XI-20, в кв.572

Гр. Велико Търново,

Южна промишлена зона, ул. „Трета“

7 022,00 кв.м. по справка в електронен кадастър

7 022,00 кв.м. по документ за собственост

7 022,00 кв.м.

Да

Урбанизирана

Частна

Да, да, да

За складова база

Поземлени имоти с идентификатори №№ 10447.517.48, 10447.517.50, 10447.517.105, 10447.517.185

Според предоставените документи за собственост се прави заключение, че единствен и едноличен собственик на имота е юридическото лице „ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ, ЕИК: 204509737 и притежава 100% от собствеността на имота

#### **Технически данни**

Тип на обекта



Кадастрален

идентификатор

Местоположение

Застроена площ

Разгънатата

застроена

#### **Размери, спецификации, стойности**

Промишлена сграда - склад



10447.517.49.1

Гр. Велико Търново, Южна промишлена зона, ул. „Трета“, УПИ XI-20, кв. 572

331,00 кв.м.

331,00 кв.м.

площ

Конструкция на сградата

Стоманобетонна сглобяема конструкция от стоманобетонни стени и греди. Покривна конструкция е стоманобетонна от покривни панели с покритие от LT ламарина. Отвеждането на дъждовните води е външно. Ефективната височина на помещението 5,00 м. Сградата е част от административната, но без директен вътрешен достъп от нея. Сградата е след основен ремонт.

Година на строителство

Степен на завършеност

Категория на изпълнение

Техническо състояние

Разпределение

1980 г.

Напълно завършен в експлоатация

Стандартна

Добро

Едно голямо помещение и едно малко помещение, товаро-разтоварителна рампа

● Довършителни работи

Сградата е след извършен основен ремонт – подменена е цялата ел. инсталация, подменено и отремантирано е цялото покривно покритие с поцинкована LT ламарина, фасадата е обновена с нова фасадна мазилка и врати на боя, рампата е шпаклована. Подовите настилки са на бетон, стените са на шпакловка и боя.

Изпълнение инсталации

Електрическа и водопроводна инсталации

### **Технически данни**

Тип на обекта

### **Размери, спецификации, стойности**

Двуетажна административна сграда



Кадастрален

идентификатор

Местоположение

10447.517.49.2

Гр. Велико Търново, Южна промишлена зона, ул. „Трета“, УПИ XI-20, кв. 572

Застроена площ

Разгъната            застроена

площ

80,00 кв.м.

160,00 кв.м.

Конструкция на сградата

Стоманобетонна конструкция от стоманобетонни стени и греди. Покривна

Година на построяване  
Степен на завършеност  
Категория на изпълнение  
Техническо състояние  
Разпределение

конструкция е стоманобетонна с необходимото покритие. Отвеждането на дъждовните води е външно.

1980 г.

Напълно завършен в експлоатация

Стандартна

Добро

Първи етаж – коридор, две помещения, баня и тоалет отделно, стълбище към втори етаж  
Втори етаж – едно голямо и две по-малки помещения

Довършителни работи

Подови настилки – на циментова замазка, стени и тавани – на шпакловка и боя. Сградата е след основен ремонт във всички помещения – подменят се подови настилки, ел. и водопроводна инсталации. Прозоречната дограма е подменена с PVC профили със стъклопакет. Фасадата е измазана и обновена.

Изпълнение инсталации

Електрическа, водопроводна и канализационна инсталации

### Технически данни

Тип на обекта



Кадастрален идентификатор  
Местоположение

Застроена площ  
Разгънатата застроена площ  
Конструкция на сградата

### Размери, спецификации, стойности

Хале за складиране



10447.517.49.3

Гр. Велико Търново, Южна промишлена зона, ул. „Трета“, УПИ XI-20, кв. 572

680,00 кв.м.

680,00 кв.м.

Смесена конструкция - метална конструкция от греди със стоманобетонни стъпки на отстояние от 6 м. Стени – тухлена зидария и мазилка. Покривната конструкция е двускатна с метални ферми и с покривно покритие от LT ламарина. Отвеждането на дъждовните води е външно. Ефективната височина на помещението 4,00 м. Към момента на

Година на строителство  
Степен на завършеност  
Категория на изпълнение  
Техническо състояние  
Разпределение

оценката се използва по предназначение.  
1980 г.

Напълно завършен в експлоатация  
Стандартна  
Добро

Довършителни работи

Едно общо помещение за складиране, с възможност за функционално преразпределение и обособяване на допълнителни самостоятелни помещения  
Подовата настилка е на бетон, стените са измазани, осветлението е естествено.

Изпълнение инсталации

Електрическа и водопроводна инсталации

### **Технически данни**

### **Размери, спецификации, стойности**

Тип на обекта

Кантар



Кадастрален идентификатор  
Местоположение

10447.517.49.4

Гр. Велико Търново, Южна промишлена зона, ул. „Трета“, УПИ XI-20, кв. 572

Застроена площ

29,00 кв.м.

Разгъната застроена площ

29,00 кв.м.

Конструкция на сградата

Стоманобетонна конструкция от стоманобетонни стени и греди. Покривна конструкция е стоманобетонна с необходимото покритие. Прозоречната дограма е от PVC профили със стъклопакет. Отвеждането на дъждовните води е външно.

Година на построяване

1980 г.

Степен на завършеност

Напълно завършен в експлоатация

Категория на изпълнение

Стандартна

Техническо състояние

Добро

Разпределение

Две помещения – едното се използва за охрана /офис/, другото не се използва

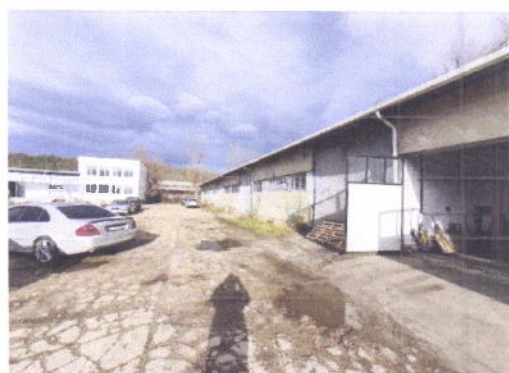
Довършителни работи

Подови настилки – ламинат, стени и тавани – на шпакловка и боя. Към момента на оценката се използва като офис.

Изпълнение инсталации

Електрическа и СOT инсталация

Като цяло техническо състояние на сградите се определя като добро. Не се наблюдават недопустими пукнатини и провисвания по конструкцията и фасадите на сградата, както и външни признаци за възможна загуба на устойчивост на земната основа от слягания, пропадания и свлачищни явления или от високи подпочвени води.



При изготвяне на оценката се използват следните документи предоставени от заинтересованите лица:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №51, том III, рег. №5421, дело №327 от 2018 година при нотариус Петко Кънчевски №580 с район на действие РС – Велико Търново;
- Скица на парцел №5300-130085-1/21.05.2018 година;
- Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. №5401002424/17.05.2018 година.

Копия от документите, отразяващи правното състояние на оценяваните обекти, са приложени към настоящата оценка и представляват неделима част от нея.

Оценителят декларира, че няма лични интереси и отношение към оценявания имот, които биха повлияли върху обективността на направената оценка и че същата е извършена съвестно и чрез най-доброто ниво на професионалните му знания и натрупания професионален опит.

Нито възлагането на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ са зависими от изчислените пазарни стойности.

Информацията, сведенията, мнения и изчисленията предоставени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената от трети лица информация.

Разработката е предмет на търговска тайна и е предназначена само за служебно ползване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на закона за авторското право и сродните му права и е собственост единствено на възложителя. Разработката не може да бъде копирана и използвана за каквито и да е цели без разрешението на автора ѝ.

Обосновка за използваната методика във връзка с МСФО стандарт 13. База на стойността – Справедлива стойност за счетоводни цели. „Справедливата стойност“ изрично е възприета като термин в МСФО.

„...3. Когато няма данни за цената на идентичен актив или пасив, предприятието оценява справедливата им стойност с помощта на друг метод за остойностяване, при който се използват максимално съответните наблюдаеми хипотези и се свежда до минимум използването на ненаблюдаемите хипотези. Тъй като справедливата стойност е пазарна оценка, тя се определя въз основа на евентуалните допускания на пазарните участници при определянето на цената на актив или пасив, включително допускания във връзка с риска. В резултат на това, намерението на предприятието да задържи даден актив или да уреди по някакъв начин даден пасив не е относителен фактор при оценяването на справедливата стойност...“

За тази цел тя се определя като: „цената на продажба на актив или на прехвърляне на пасив при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване при актуалните тогава пазарни условия“.

Справедливата стойност на нефинансов актив, какъвто е недвижимия имот, отчита способността му да генерира икономическа полза от пълноценното използване на имота, т.е. най-изгодната му употреба, която е физически възможна, законово допустима и финансово осъществима, към датата на оценката.

Оценка за целите на финансовото отчитане МСС и МСФО 13 са подходящи за инвестиционни имоти. Отчитането на оценявания имот е по МСС 40 – Инвестиционни имоти.

Оценяването по справедлива стойност се използва, за да се прецени цената на продажба на актив или прехвърляне на пасив в рамките на обичайна сделка между пазарни участници при актуални към датата на оценяване пазарни условия. За да оцени справедливата стойност предприятието трябва да определи следното:

- а) конкретния актив или пасив, предмет на оценяване (в съответствие със своята разчетна единица);
- б) за нефинансов актив - уместната за оценяването презумпция за остойностяване (в съответствие с оптималното му използване);
- в) основния (или най-изгодния) пазар за този актив или пасив;
- г) уместния за оценяването метод (или методи) за остойностяване, предвид наличието на данни, с помощта на които да се разработят хипотези, които представляват допусканията на пазарните участници при определянето на цената на дадения актив или пасив и нивото в йерархията на справедливите стойности, на което са категоризирани хипотезите.

Използваният метод за оценка е съобразен със спецификата на оценявания обект и отразява най-добрата му възможност за реализация на пазара на недвижимите имоти.

Нивото на йерархията на справедливата стойност зависи от използваните техники за оценяване, които включват:

- Пазарен подход - Използва цени и друга релевантна информация извлечена от пазарни сделки с еднакви или сходни активи или пасиви;
- Приходен подход - Превръща бъдещи парични потоци (постъпления и плащания) в сегашна (дисконтирана) стойност;
- Разходен подход - Отразява сумата, която е необходима в момента за да се възпроизведе / да се замени даден актив (текущия разход за възпроизвеждане / замяна).

### **Подход на базата на разходите**

*„Б8 Подходът на базата на разходите отразява актуалната сума, която би се изисквала, за да се замени годността на актива (често наричана текуща възстановителна стойност).“*

*„Б9 От гледна точка на даден пазарен участник продавач, цената, която ще се получи за определен актив, се основава на разходите на пазарен участник купувач за придобиването или построяването на актив заместител със сравнима полезност, коригирани с разходите за моралното му остаряване. Това е така, защото пазарен участник купувач не би платил повече за даден актив от сумата, за която би могъл да замени годността на този актив. Моралното остаряване включва физическо изхабяване, функционално (техническо) остаряване и икономическо (външно) остаряване и за целите на финансовото отчитане (разпределение на историческите разходи) или за данъчни цели (чрез използването на определени срокове на годност) е по-широко понятие от обезценяването. В много случаи към метода на текущата възстановителна стойност се прибягва при оценяването на справедливата стойност на материални активи, които се използват в комбинация с други активи или с други активи и пасиви.“*

При определяне стойността на обекта:

### **Метод на разходите (вещна стойност)**

Метода на вещната стойност при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация.

При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценяваният обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

Към определените строителни разходи следва да се прибавят и допълнителни строителни разходи, които са:

- цена за изготвяне на архитектурен и конструктивен проект;
- разходи за строителен надзор;
- разходи за инвеститорски контрол;
- други разходи като: разходи на предприемача за административни услуги при подготовка и реализиране на строителния проект; разходи за услуги от страна на властите; разходи за осигуряване на финансовите средства; застраховка за строителство, изпитване на строителните материали.

Амортизацията е определена като съотношение между реалната остатъчна годност и нормативната експлоатационна годност на сградата, по формулата:

$$A_{\text{мор}} = (A/T + A^2/T^2) \times 0,5$$

където:

A - срока на ползване в години;

T - нормативният срок на годност в години;

Във вещната стойност строителните повреди и недостатъци са отразени, като процент от производствената стойност. Необходимите ремонтни работи представляват сума от недостатъците на обекта, които са изведени от сравняеми, без всякакви недостатъци и повреди, недвижими имоти.

При определяне стойността на ограничени права:

**Отстъпено право на строеж (суперфиция)**

При определяне на правото на строеж се прилага Правилника за Прилагане на ЗДС, който препраща към ЗМДТ, приложение № 2, от където получаваме данъчна оценка на правото на строеж – ДОПС чрез формулата:

$$\text{ДОПС} = \text{РЗП} \times 0,25 \times \text{Бс} \times \text{Км} \times \text{Ки} \times \text{Кс}$$

където:

Цпс - цената на правото на строеж;

РЗП - бруто площ на обекта;

Бс - базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата;

Км - коефициент за местоположение според предназначението

Ки - коефициент за инфраструктура;

Кс - коефициент за срока на ползване на правото на строеж;

За да получим стойността на правото на строеж, ДОПС се коригира с пазарен коефициент "Пк" определен по експертен път.

### **Подход на базата на доходите**

Б10 Подходът на базата на доходите превръща бъдещи суми (например парични потоци или приходи и разходи) в единна текуща (т. е. сконтирана) сума. При използването му оценката на справедливата стойност отразява текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми.

Б11 Тези методи за остойностяване включват например следното:

а) методи за остойностяване на базата на настоящата стойност (виж параграфи Б12-Б30);

б) модели за ценообразуване на опции, като формулата Блек-Шулс-Мертон или биномен (т. е. решетъчен) модел, които включват методите за остойностяване на базата на настоящата стойност и отразяват както времевата, така и вътрешноприсъщата стойност на дадена опция; както и

в) методът на допълнителната печалба, отчитана в рамките на повече от един период, използван за оценяване на справедливата стойност на някои нематериални активи.

Методи за остойностяване на базата на настоящата стойност

Б12 В параграфи Б13-Б30 се описва използването на методите за оценяване на справедливата стойност на базата на настоящата стойност. В тези параграфи се излага методът на коригиране чрез сконтиране и на очакваните парични потоци (очаквана настояща стойност). В тях не се изисква нито да се използва само един конкретен метод за остойностяване на базата на настоящата стойност, нито методите за оценяване на справедливата стойност на базата на настоящата стойност да се ограничават само до разглежданите. Конкретният метод за оценяване на справедливата стойност на базата на настоящата стойност зависи от фактите и обстоятелствата, специфични за оценявания актив или пасив (например дали на пазара се наблюдават цени за сравними активи или пасиви), както и от наличието на достатъчно данни.

### **Метод на капитализиране на приходите (приходна стойност)**

Приходният метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като

„КАНТОРА АКОРД ПОЛЮС” ООД  
тел: 0888 / 099 942; [aatanasov@kantoraakord.com](mailto:aatanasov@kantoraakord.com)

приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достижим наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на аграрния фонд и остатъчният срок на ползване. Трайно годишен доход обхваща всички предполагаеми трайно реализирани приходи, получени при правомерно стопанисване на оценяваният обект.

Разходите за стопанисване представляват съвкупност от:

- разходи за поддръжка – разходи за поддържане на обекта по предназначение;
- риск от отпадане на наема – риск, свързан с намаляване на приходите в отпадане на наема за определен период от време и др.;
- административни разходи – разходи за персонал, необходим за управление на имота;
- производствени разходи – разходи, възникнали в следствие от използването на имота и др.

Чистият приход се намалява със сумата, която се получава при олихвяване на стойност на земята или правото на строеж. В основата на олихвяването се залага лихвена ставка на недвижимия имот, която е определяща за капитализирането.

За остатъчна експлоатационна годност се приема броят на годините през които се допуска, че сградите и строителните съоръжения могат да бъдат използвани рентабилно и съобразно нормативният срок на годност на отделните видове сгради. (Държавен вестник, бр. 36 от 10.05.1988 г. и бр. 37 от 13.05.1988 г.) Процентите, използвани при капитализацията на земята или правото на строеж и при капитализиране на чистият доход, получен от отдаването под наем на обекта са съобразни с възможната възвращаемост и е съобразена с пазарните условия в България. Те са получени на база проучвания на пазара на недвижими имоти и реалната възвращаемост от инвестицията.

Нормата на капитализация е изведена въз основа на тримесечни анализи за състоянието на пазара на недвижими имоти, публикувани от Forton. Възвръщаемостта на офиси в София, съгласно данни на Forton.



MARKET STATISTICS

SUBMARKET	INVENTORY (SM)	AVAILABILITY (SM)	OVERALL VACANCY RATE	CURRENT QTR TAKE-UP	YTD OVERALL TAKE-UP(SM)	UNDER CNTR (SM)	PRIME RENT*	PRIME YIELD
OFFICE	2,271,456	376,128	16.56%	26,202	110,646	167,377	€12.00	7.5%
TOTAL	2,271,456	376,128	16.56%	26,202	110,646	167,377	€12.00	7.5%

\*Partial values reflect asking rents

## **Метод на пазарните аналози (сравнителна стойност)**

Използването на метода на сравнителна стойност при оценката на обекта се основава на неговата точност и най – голяма близост до пазарните цени. Сравнителният метод отразява най – добре динамиката и тенденциите на пазара на недвижими имоти. За сравнение се използват офертните цени, публикувани в специализираната преса. Използваните офертни цени се коригират с корекционни коефициенти, които отразяват разликата между оценяваният обект и различните оферти.

## **Специално допускане за Пазарния подход (продажба и наеми)**

Изведените в настоящия доклад резултати са съобразени и отразяват движението на цените на подобни на оценявания имот обекти. Поддържа се тенденцията на покачване на ценовите нива, както и на търсенето на недвижими имоти като цяло. Въпреки това, чувството за неопределеност се засилва след последните проведени бойни действия на територията на Украйна и Близкия изток. Поради тази причина е необходимо да се изготвят по-чести актуализации на стойностите.

### Обосновка за използваната методика.

Използваният метод за оценка е съобразен със спецификата на оценяваните обекти. Използвана е комбинация от изчисленията по приложените методи. Използваното съотношение между „Метода на възстановителната стойност” и „Метода на пряката капитализация (приходната стойност)”, отразява най-добрата възможност за реализация на оценяваните обекти на пазара на недвижимите имоти.

Нивото на йерархията на справедливата стойност зависи от използваните техники за оценяване, които включват:

- Пазарен подход - Използва цени и друга релевантна информация извлечена от пазарни сделки с еднакви или сходни активи или пасиви;
- Приходен подход - Превръща бъдещи парични потоци (постъпления и плащания) в сегашна (дисконтирана) стойност;
- Разходен подход - Отразява сумата, която е необходима в момента за да се възпроизведе / да се замени даден актив (текущия разход за възпроизвеждане / замяна).

Йерархията дава най-висок приоритет на котираните цени (некоригирани) от активен пазар на идентични активи/ пасиви (хипотези от Ниво 1) и най-нисък приоритет на необозрими хипотези (хипотези от Ниво 3).

*В настоящата оценка използваните хипотези са от **Ниво 2**, като комбинация от обозрими хипотези базиращи се на наблюдавани пазарни данни и отразяващи допусканията на пазарните участници.*

<i>Използвани теглови съотношения</i>	<i>Тежестни участия:</i>
<u>Вещен метод /разходен метод/</u>	10%
<u>Метод на приходната стойност</u>	20%
<u>Метод на сравнителната стойност</u>	70%

*Така използваните съотношения отразяват повишаването на цените на строителните материали, инвестиционния характер на обекта и най-точния и категоричен мотив за крайната стойност – пазарните нива на аналогични обекти в района.*

Йерархията дава най-висок приоритет на котираните цени (некоригирани) от активен пазар на идентични активи/пасиви (хипотези от Ниво 1) и най-нисък приоритет на необозрими хипотези (хипотези от Ниво 3).

В настоящата оценка използваните хипотези са от Ниво 2, като включва обозрими хипотези базиращи се на наблюдавани пазарни данни и отразяващи допусканията на пазарните участници.

07.

## Информационни източници

При изготвяне на експертната оценка оценителският екип използва следните информационни източници:

- части от действащите закони в Република България;
- статистическа информация на строителните материали и видовете работи “Справочник на цените в строителството”, “Строителен обзор”;
- информация за цените на недвижимите имоти – специализирана преса – “Варненски имоти”, “Позвънете”;
- информация за цените на недвижимите имоти в Интернет – специализирани сайтове [www.imot.bg](http://www.imot.bg), [www.imoti.net](http://www.imoti.net), [www.alo.bg](http://www.alo.bg) и други подобни.

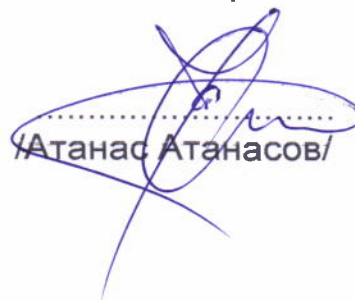
Пазарната стойност на оценяваните обекти е получена при съобразяване с местоположението и състоянието на пазара на недвижими имоти.

Настоящата оценка е собственост на възложителя и предоставянето и на трети лица без неговото съгласие е недопустимо. Оценката съдържа 19 броя страници и 5 приложения. Изготвена е в два еднообразни екземпляра, един от които за възложителя и един за изпълнителя.

### ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ СЪГЛАСНО ЧЛ. 21 ОТ ЗНО:

Оценителите, съставили настоящият доклад декларират заедно и всеки по отделно, че:

- Не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар. 1, т. 3 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс с възложителя на оценката и/или със собственика, или ползвателя на обекта на оценката;
- Както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на пар. 1, т. 3 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- Ще опазват търговската тайна на възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- Полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- Към момента на оценката нямат задължение към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;
- При извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите;



Атанас Атанасов

характеристика вид на имота		МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛИЗИ / СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД /		обекти за сравнение урегулиран поземлен имот град Велико Търново, Район: Промислена зона – Юг	
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	гр. Велико Търново, Картала	гр. Велико Търново, Южна промислена зона	гр. Велико Търново, Чолаковци	1,00	1,00
корекционен коефициент	ДА	ДА	ДА	0,98	0,98
перспективност на имота	регулация	НЕ, на границата на имота има вода, канал	ДА, НЕ, НЕ, ДА	1,10	0,98
корекционен коефициент	1,05	1,10	0,98	1,10	0,98
морфология, форма, параметри на застрояване и др.	<p>Велико Търново, Район: Картала, Под район: Промислена зона Север, Данин: Квартал: 1900, Допълнителна информация: Помещен имот в Промислена зона на Велико Търново, в близост до Шарков, ПВУ, пътя Велико Търново - Беликовец. Площта е 1900 кв.м., с квадратна форма, като предназначението е сменено - за складова база. Помощно за изграждане на складове, сервиз и други промишлени имоти, насочени към различен тип дейности. Доставка е посредством асфалтов път. Разполага с ПУП. Обявената цена на имота е без ДДС. Продавач: Тел.: 088374205, //: vistotianimot.bg, публикувана на 2 декември 2024 ГОД.</p> <p><a href="https://www.imot.bg/real-estate/land-cerific-land-1900-01856">https://www.imot.bg/real-estate/land-cerific-land-1900-01856</a></p>	<p>ПАРЦЕЛ град Велико Търново, Промислена зона - Юг 20 500 EUR Парцел, намиращ се в промислена зона на град Велико Търново. Представеният парцел се намира в промислена зона на град Велико Търново. Площта му възлиза на 1123 кв.м. и е пазен регулация. Има лека децимация, а формата му е неправилна. Намира се до пивоварната "Бригос". Възможно е прокарването на течаща вода и електричество. Възможност за използване на земята: когнитивен център, складова логистика, склад, реализация на строителни проекти, друго използване по желание на инвеститора. Телефон: 0894678686 062/652121 ГОД.</p> <p><a href="https://www.imot.bg/real-estate/land-cerific-land-114808/01856">https://www.imot.bg/real-estate/land-cerific-land-114808/01856</a></p>	<p>ПАРЦЕЛ, 270 000 EUR. Местоположение: град Велико Търново, Район: Чолаковци, Данин: Квартал: 10700 кв.м. Допълнителна информация: Имотът представлява парцел от 10700 кв.м в регулацията на гр.В.Търновскамираш се в местността Адамс Дъка в непосредствена близост до кв.Чолаковци.Местото е изцяло равно, транспортната инфраструктура граничи ЕА и ВЕК, правещо го подходящо за изграждане на всякакъв вид складов, логистична или производствена дейност.Парцелът е УПИ,продава се цяло цял и не подлежи на разделение. Продавач: Тел.: 0885838000, http://:vistotianimot.bg, публикувана на 2 декември 2024 ГОД.</p> <p><a href="https://www.imot.bg/real-estate/land-cerific-land-11485/01857/018">https://www.imot.bg/real-estate/land-cerific-land-11485/01857/018</a></p>		
корекционен коефициент	1,00	1,25	1,00	1,00	1,00
площ	1900	1123	10700	1,10	1,10
корекционен коефициент	оферта	оферта	оферта	0,90	0,90
прогноза цена в €	€ 45 600	€ 20 500	€ 270 000	528 074 лв	528 074 лв
продажна цена в лева	€ 24,00	€ 18,25	€ 25,23	€ 24,10	€ 25,23
цена на кв.м.	89 186 лв	40 095 лв	€ 24,10	504 311 лв	504 311 лв
корекционен коефициент общо	0,90	1,18	0,96	40%	40%
коригирана цена	79 821 лв	47 312 лв	€ 22,55	309 600 лв	309 600 лв
тегловен процент	30%	30%	44,09 лв	7 022,00 кв.м	7 022,00 кв.м
Цена на кв.м.	0лв	0лв	€ 158 300	€ 158 300	€ 158 300
Площ на оценявания обект					
Постигната ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на описания обект при използване на СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД					



### Продава Парцел

град Велико Търново, Картала

☎ 3214621

**45 600 EUR**

Не се начислява ДДС

[Виж картата](#)

**Купи на вноска**  
Със 3% ДДС  
от 311 лв./мес.

Квадратура 1900 m<sup>2</sup>

Особености 62319291

Допълнителна информация:

Екипът на Виктория имоти предлага на своите клиенти по-евтин имот в Промислената зона на Велико Търново, в близост до Шариев, НБУ, път Велико Търново - Бялковец. Площта е 1900 кв. м., с квадратна форма, като предназначението е оменовано - за складова база. Подходящо за изграждане на складове, сервиз и други промишлени имоти, насочени към различен тип дейности. Достъпът е посредством асфалтов път. Работилага с ПУП

Общната цена на имота е без ДДС!  
#8249

[Залучи имота в Белонина](#)

### Продава ПАРЦЕЛ

град Велико Търново, Промислена зона - Юг

**20 500 EUR**

Не се начислява ДДС



### Продава ПАРЦЕЛ

град Велико Търново, Промислена зона - Юг

**20 500 EUR**

Не се начислява ДДС

Купи на вноска

от 311 лв./мес.

Площ: 1123 m<sup>2</sup>

**Купи само за 78 € /месец с КредитЦентър** 30 г. [Залучи](#)

Натисни Бяла-кна

✓ Даг. сценка

▲ Съобщи за нередност

**Описание на имота:**  
Парцел, намиращ се в промислена зона на град Велико Търново. Представеният парцел се намира в промислена зона на град Велико Търново. Площта му възлиза на 1123 кв.м. и е в близост до Шариев, НБУ, пътя Велико Търново - Бялковец, а фабриката му е неправилна. Намира се до територията "Брикс". Възможно е прокарването на течаща вода и електричество. Възможност за изграждане на земна, покривен център. Обладателят е готов да реализира на строителни проекти, друго използване по желанието на инвеститора.

### Продава ПАРЦЕЛ

град Велико Търново, Чолаковци

**270 000 EUR**

Не се начислява ДДС



### Продава ПАРЦЕЛ

град Велико Търново, Чолаковци

**270 000 EUR**

Не се начислява ДДС

Купи на вноска

от 311 лв./мес.

Купи само за 1032 € /месец с КредитЦентър

30 г. [Залучи](#)

Площ: 10700 m<sup>2</sup>

Натисни Бяла-кна

✓ Даг. сценка

▲ Съобщи за нередност

**Описание на имота:**  
Имотът представява парцел от 10700 кв.м. в регулацията на тр. В. Търново, намиращ се в местността Дълга Дъка в непосредствена близост до кв. Чолаковци. Имотът е идеално разположен в близост до автомагистрала Е-79, а също така е идеално разположен на складиране на складове, сервиз и други промишлени имоти, насочени към различен тип дейности. Достъпът е посредством асфалтов път. Работилага с ПУП

<b>МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ</b>						
№ показател	марка	Сграда 10447.517.49.1	Админ. сграда 10447.517.49.2	Хале 10447.517.49.3	Кангар 10447.517.49.4	Подобрения в вмота
1 Дата на изграждане	год	1980	1980	1980	1980	1980
2 Вид на конструкцията	тип	масивна	масивна	метална	масивна	бетонна
3 Амортизационен срок	год	80	80	60	80	100
4 Остатъчна експлоатационна годност	год	36	36	16	36	56
5 Възраст на обекта	год	44	44	44	44	44
6 Етажност	бр.	1	2	1	1	1
7 Застроена площ	кв.м.	331,00	80,00	680,00	29,00	3 902,00
8 Разгърнатата застроена площ с общи части	кв.м.	331,00	160,00	680,00	29,00	3 902,00
9 Височина	м.	6,00	-	6,00	-	-
10 Застроен обем	куб.м.	1 986	-	4 080	-	-
11 Еталон от СЕК, кв. 7-8 от 2024, кат. "стандарт" №		13	8	14	10	-
12 Стойност за изграждане на кв.м.	лева	1 002 лв	1 062 лв	978 лв	466 лв	60 лв
13 Допълнителни разходи	%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%
	лева	68 лв	72 лв	67 лв	32 лв	4 лв
14 Общи инвестиционни разходи	лева	1 070 лв	1 134 лв	1 045 лв	498 лв	64 лв
15 Нова възстановителна стойност	лева	354 215 лв	181 475 лв	710 263 лв	14 433 лв	250 040 лв
<b>Обезценяване</b>						
16 Техническо обезценяване	%	43%	43%	64%	43%	32%
	лева	150 984 лв	77 354 лв	451 411 лв	6 152 лв	79 213 лв
17 Междинна стойност	лева	203 231 лв	104 121 лв	258 851 лв	8 281 лв	170 827 лв
18 Строителни недостатъци	%	7%	7%	7%	10%	10%
	лева	14 226 лв	7 288 лв	18 120 лв	828 лв	17 083 лв
19 Икономическо обезценяване	%	0%	0%	0%	0%	0%
	лева	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
20 Вещна стойност на строителна част	лева	189 005 лв	96 833 лв	240 732 лв	7 453 лв	153 745 лв
<b>Обобщени показатели</b>						
1 Застроена площ	кв.м.	331,00	80,00	680,00	29,00	3 902,00
2 Разгърнатата застроена площ	кв.м.	331,00	160,00	680,00	29,00	3 902,00
3 Остатъчна експлоатационна годност	год	36	36	16	36	56
4 Вещна стойност на строителна част	лева	189 005 лв	96 833 лв	240 732 лв	7 453 лв	153 745 лв
5 Стойност на правото на строеж	лева	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
6 Стойност на земята	лева	309 600 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
7 Стойност на оборудване	лева	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
8 Обща стойност	лева	498 600 лв	96 830 лв	240 730 лв	7 450 лв	153 740 лв
<b>Стойност при използване на вещният метод</b>						
		498 600 лв	96 830 лв	240 730 лв	7 450 лв	153 740 лв
					<b>ОБЩО:</b>	<b>997 350 лв</b>

<b>МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ</b>						
<b>№ показател</b>	<b>мярка</b>	<b>Склад 10447.517.49.1</b>	<b>Админ. сграда 10447.517.49.2</b>	<b>Хале 10447.517.49.3</b>	<b>Кантар 10447.517.49.4</b>	<b>Открита площадка</b>
1 Бруто площ	кв.м.	331,00	160,00	680,00	29,00	3 902,00
2 Приходна площ	кв.м.	331,00	160,00	680,00	29,00	3 902,00
3 Стойност на наема на кв.м.	лева	4,5 лв	4,5 лв	4,5 лв	5,5 лв	1,3 лв
4 Месечен наем	лева	1 490 лв	720 лв	3 060 лв	160 лв	5 073 лв
5 Годишен наем	лева	17 874 лв	8 640 лв	36 720 лв	1 914 лв	60 871 лв
6 Разходи за стопанисване	%	10%	10%	10%	10%	10%
	лева	1 787 лв	864 лв	3 672 лв	191 лв	6 087 лв
7 Несъбираемост на наема	%	10%	10%	10%	10%	10%
	лева	1 787 лв	864 лв	3 672 лв	191 лв	6 087 лв
8 Предполагам чист приход	лева	14 299 лв	6 912 лв	29 376 лв	1 531 лв	48 697 лв
9 Чист приход (само от сграда)	лева	10 456 лв	5 054 лв	21 481 лв	1 195 лв	48 697 лв
10 Година на въвеждане в експлоатация	год.	1980	1980	1980	1980	1980
11 Остатъчна експлоатационна годност	год.	36	36	16	36	56
12 Лихвена ставка на обекта	%	10%	10%	10%	10%	10%
13 Множител	коэф	7,39	10,13	8,06	10,13	9,95
14 Приходна стойност	лева	77 272 лв	51 176 лв	173 187 лв	12 095 лв	484 628 лв
15 Строителни недостатъци	%	7%	7%	7%	10%	10%
	лева	14 226 лв	7 288 лв	18 120 лв	828 лв	17 083 лв
16 Приходна стойност на строителна час	лева	63 046 лв	43 888 лв	155 067 лв	11 266 лв	467 545 лв
<b>Обобщени показатели</b>						
1 Бруто площ	кв.м.	331,00	160,00	680,00	29,00	3 902,00
2 Годишен приход от експлоатация	лева	17 874 лв	8 640 лв	36 720 лв	1 914 лв	60 871 лв
3 Лихвена ставка на земята	%	5%	5%	5%	5%	5%
	лева	3 843 лв	1 858 лв	7 895 лв	337 лв	0 лв
4 Стойност на правото на строеж	лева	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
5 Стойност на земята	лева	85 398 лв	41 280 лв	175 440 лв	7 482 лв	0 лв
6 Приходна стойност на строителна час	лева	63 046 лв	43 888 лв	155 067 лв	11 266 лв	467 545 лв
7 Стойност на оборудване	лева	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
8 Обща стойност	лева	63 046 лв	43 888 лв	155 067 лв	11 266 лв	467 545 лв
<b>Стойност при използване на приходният метс</b>						
		<b>63 046 лв</b>	<b>43 888 лв</b>	<b>155 067 лв</b>	<b>11 266 лв</b>	<b>467 545 лв</b>
				<b>ОБЩО:</b>		<b>740 813 лв</b>

Резултат от Вашето търсене на:

Вид имот: **СКЛАД, ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**  
 Местоположение: **град Велико Търново**

Да не се показват обяви, докладвани за проблем.

Средна цена на имотите в извадката: **1265 евро**  
 Средна цена на кв.м.: **3.5 евро**  
 /Цените са определени чрез **средно аритметично**/

 **Залози филтъра**

Страница на резултата от търсене:  
<https://www.imot.bg/bfm9v3>

Страница 1 от 2

Първа 1 2 Последна



★ **589 EUR** ☆

Дава под наем **СКЛАД**  
**град Велико Търново, Чолаковци**

256 кв.м. Агенция Имоти Консулт Ви предлага складово помещение  
 находящо се в кв. Чолаковци в близост до г ..., тел.: 0884905169



[Повече детайли и 2 снимки](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



**700 лв.**  
 Цената е без ДДС  
 ☆

Дава под наем **СКЛАД**  
**град Велико Търново, Промислена зона - Юг**

1200 кв.м. Дава се под наем самостоятелен имот с площ 1200 кв м. В  
 имота има самостоятелна постройка с площ 140 ..., тел.: 0898504963

[Повече детайли и 5 снимки](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



**500 лв.** ☆

Дава под наем **ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**  
**град Велико Търново, Бузлуджа**

580 кв.м. Предлагаме на Вашето внимание уникално помещение, което  
 може да бъде използвано за различни цели, ка ..., тел.: 0885077830



[Повече детайли и 3 снимки](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



**600 лв.** ☆

Дава под наем **ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**  
**град Велико Търново, Чолаковци**

285 кв.м. 2-ри ет. от 2. Предлагаме Ви помещение за търговска дейност  
 разположено в централната част на квартал Чолаковци. Им ..., тел.:  
 0884646933



[Повече детайли и 7 снимки](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)

**МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ / СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД /**

обекти за сравнение  
промишлено помещение  
град Велико Търново, Район: Промислена зона – Юг

Промислена зона Зеленька, град, Велико Търново

Център, град Велико Търново

Промислена зона Запад, град Велико Търново

характеристика	1,02	1,00	1,00	1,00
вид на имота	Тухла	Тухла	Тухла	Метала
местоположение	4000	335	335	335
корекционен коефициент	1,00	1,10	1,10	1,03
строителна конструкция	БИЗНЕС ИМОТ, 800 000 EUR. Местоположение: град Велико Търново, Район: Промислена зона – Запад, Даниел-Фабрика/Завод, Квадратура: 2300 кв.м. Предприемце за производство на пластмасови изделия в района на Велико Търново. Имотът е с РЗП 2300 кв.м, ЗП 2100 кв.м, захранен с вода от собствени водосточник /3 валащени/, отоплението е решено с каминици. Страната е със самодто разпределение; Първи етаж-производствени помещения, санитарни възли, стъп за почивка с кухненски бокс и столска маса за работниците, административни помещения; Втори етаж- счетоводство, кабинет с кухненски бокс, архив, санитарни помещения за администрацията. Подолото покривите шахматен бетон в производствените помещения; транзитен път в административната част на страната, РУС дотрама, интериорни врати. Имотът е с трифазен ток, вода, канализация, паркинг, товарна рампа и достъп до него с по асфалтов път. Собствена земя- 4000 кв.метра.	БИЗНЕС ИМОТ, 696 000 EUR. Местоположение: град Велико Търново, Район: Център-Даниел: Самостоятелна страна, Квадратура: 2142 кв.м. Допълнителна информация: Мополитна цистиретажна страна в центъра на град Велико Търново. Разположена на изключително комуникативно и разпознаваемо място с достъп на две улици в банята до парк Аржуба, автобусна спирка, дълга паркингова тераса, безплатна парковка и южен пътен възел, изключително юг-запад-север. Имотът разполага с два отдели в вкоат и РЗП 2142м2, отделно мени на ниво -1.Страната е старо строителство и има конструктивната възможност за вадстройкине собствени партери за елктро и водоснабдяване, към този момент не разполага със собственость вънру земята, а има отстъпено право на строеж.	БИЗНЕС ИМОТ, 450 000 лв. Местоположение: град Велико Търново, Район: Картала, Под район: Промислена зона Зеленька. Даниел: Автосервис, Квадратура: 707 кв.м. Допълнителна информация: Имотът представлява партер от транспортни средства, а именно с построена в него страна /мисивна стоманоска страна-метално хаук/ с площ от 372 кв.м., разположена в няколко зони- автосервис с ремонтен ваина, офис, склада и санитарен възел и гараж-склад. В северната част на имота и дворино място с площ от 335 кв.м. До имота се стига по асфалтов с целодневен достъп. Обивката цела е без АДС. Особености: Тухла. Продавач: Тел.: 0886995633, Игр://: balkanestate.imot.bg, публикувана на 25 ноември 2024 год.	БИЗНЕС ИМОТ, 2024 год.
състояние	0,92	1,00	1,00	1,00
URL	<a href="https://www.imot.bg/real-estate/for-sale/11728176/6069892">https://www.imot.bg/real-estate/for-sale/11728176/6069892</a>	<a href="https://www.imot.bg/real-estate/for-sale/117164581/6033660">https://www.imot.bg/real-estate/for-sale/117164581/6033660</a>		
корекционен коефициент	2300	2142	707	
корекционен коефициент	оферта	оферта	оферта	
проход на информацията	оферта	оферта	оферта	
корекционен коефициент	€ 800 000	€ 696 000	€ 230 081	
продажна цена в лв	1 564 664 лв	1 361 258 лв	450 000 лв	
продажна цена в лв	€ 348	€ 325	€ 325	
цена на кв.м.	0,95	1,10	1,13	
корекционен коефициент обло	€ 330	€ 357	€ 368	
коригирана цена на кв.м.	1 483 301 лв	1 407 383 лв	508 500 лв	
коригирана цена	30%	35%	35%	
тегловен процент				
Цена на кв.м.				€ 353 690 лв

Обект	Площ на обекта в кв.м.	Корекционен коефр. за инд.-ки, площ и др.	Постигната пазарна стойност на обекта
Склаа 10447.517.49.1	331,00	1,10	251 184 лв € 128 429
Админ. сграда 10447.517.49.2	160,00	1,25	137 975 лв € 70 546
Хале 10447.517.49.3	680,00	1,10	516 028 лв € 263 841
Кантар 10447.517.49.4	29,00	0,97	19 406 лв € 9 922
<b>ОБЩО:</b>			924 594 лв € 472 738

**Продава ФАБРИКА/ЗАВОД**  
град Велико Търново, Промислена зона - Запад



**Продава ФАБРИКА/ЗАВОД**  
град Велико Търново, Промислена зона - Запад

**800 000 EUR (248 кв.м.)**  
Купи само за 3058 €/месец с **КредитЦентър** 30 г. **Завли**

Площ: 2300 m<sup>2</sup> Строителство: Туриа  
 Напълно Бележка  Да! оцелка  Свободен за наемност  
**Описание на имота:**  
 Агенция за недвижими имоти ДЕННИ КОНСУЛТ предлага за продажба предприятие за

**Продава САМОСТОЯТЕЛНА СГРАДА**  
град Велико Търново, Център



**Продава САМОСТОЯТЕЛНА СГРАДА**  
град Велико Търново, Център

**696 000 EUR (325 EUR/m<sup>2</sup>)**  
Купи само за 2660 €/месец с **КредитЦентър** 30 г. **Завли**

Площ: 2142 m<sup>2</sup> Етаж: 4-ти от 4 Газ: НЕ ТЕЦ: НЕ Строителство: Туриа  
 Напълно Бележка  Да! оцелка  Свободен за наемност  
**Описание на имота:**  
 Агенция за недвижими имоти Български Естейт ЕКОЛОГИЧНО предлага за ПРОДАЖБА

**Продава АВТОСЕРВИЗ**  
град Велико Търново, Каргала, Промислена зона Зелена



**Продава АВТОСЕРВИЗ**  
град Велико Търново, Каргала, Промислена зона Зелена

**450 000 лв. (836 лв./m<sup>2</sup>)**  
Купи само за 879 €/месец с **КредитЦентър** 30 г. **Завли**

Площ: 707 m<sup>2</sup> Етаж: Партер от 1 Строителство: Туриа  
 Напълно Бележка  Да! оцелка  Свободен за наемност  
**Описание на имота:**  
 Агенция БОЛКАН ЕСТЕЙТ предлага имотите на възрастни бизнес имоти за продажба в

**ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ОКОНЧАТЕЛНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**

№	Показател	Параметър	Тежест	Стойност
1	2	3	4	5
1.	Получена стойност при използването на вещният метод.	ЛВ.	10%	997 350 ЛВ
2.	Получена стойност при използването на приходният метод.	ЛВ.	20%	740 813 ЛВ
3.	Получена стойност при използването на сравнителен метод.	ЛВ.	70%	924 594 ЛВ
<b>4. ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА</b>				<b>895 100 ЛВ</b>
стойност на кв.м. върху строителната част				<b>€ 409</b>
стойност на строителната част				585 500 ЛВ
стойност на земята				309 600 ЛВ
				<b>€ 457 700</b>



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100765 от 14 декември 2009 год.

**АТАНАС НЕДЕЛЧЕВ АТАНАСОВ**

роден на 18 декември 1979 год. в гр. Добрич, община Добрич

**ЗА ОЦЕНКА  
на недвижими имоти**

*За оценка на сградите и  
вътрешни зони  
в. Велко Тормъ*

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 11431 от 26.06.2008 год. от Агенцията за приватизация

*Верна копия от 9.*



*31.12.2024 г.*

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ