

ПОЯСНИТЕЛНО ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2025 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.**

1. Корпоративна информация

ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ (дружеството) е публично акционерно дружество и акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в България и вписано в Търговския регистър, с ЕИК 204509737, чийто акции се търгуват на Българска фондова Борса – София АД. Дружеството е учредено на 21 март 2017 г. по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ, отг.). Седалището и адресът на управление на дружеството е град Варна, ул. Шипка № 10, ет. 5.

Основният предмет 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. Инвестиционната цел на дружеството е нарастване на капитала чрез диверсифицирани инвестиции в бизнес, жилищни и други имоти, хотели и земи на територията на България.

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

- Валентина Николаева Димитрова – член на Съвета на директорите и негов Председател;
- Гергана Атанасова Маринова – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Асен Александров Величков – член на Съвета на директорите /независим член по смисъла на закона и устава на дружеството/.

Дружеството се управлява оперативнo и се представлява от Изпълнителен директор в лицето на г-жа Гергана Атанасова Маринова.

Освен членовете на Съвет на директорите в дружеството има назначено едно лице по трудово правоотношение. 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, отг.). 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, отг.).

Настоящия годишен финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 19 март 2026 г.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Годишното счетоводно приключване и изготвянето на годишните финансови отчети за 2025 г. се извършва по реда на Закона за счетоводството, влязъл в сила от 1 януари 2016 г. с всички негови последващи изменения и допълнения. Ръководството на дружеството е направило преглед на последните изменения и допълнения, които са направени в Закона за счетоводството към 31 декември 2025 г. Тези промени не водят до необходимост от промяна в прилаганата и последователно оповестявана от ръководството на дружеството счетоводна политика, извън тези, които са оповестени в приложението по-нататък (вж. приложение 2.7. Функционална валута и валута на представяне).

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2025 г.

(продължение)

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет (продължение)

Съгласно Закона за счетоводството търговските дружества в България съставят финансовите си отчети на базата на Националните счетоводни стандарти, приети от Министерския съвет (НСС). Някои изчерпателно изброени в Закона за счетоводството търговски дружества са задължени да изготвят финансовите си отчети по изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по Международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз (МСС). Тези търговски дружества, които са приели и прилагат МСС по реда на отменения Закон за счетоводството, могат да продължат с тяхното приложение и в бъдеще, или да направят еднократен преход към НСС. Дружеството отговаря на критерия за такова предприятие, което съгласно Закона за счетоводството, задължително следва да прилага МСС. Затова настоящият годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС. Това са стандартите, които са приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 г. на Европейския парламент и на Съвета от 19 юли 2002 г. за прилагане на Международните счетоводни стандарти. Към 31 декември 2025 г. към тях се включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО, както последващите изменения и бъдещите стандарти и тълкувания. Съветът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз, са валидни за годината, за която са издадени. Голяма част от тях обаче не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните и значително по-сложните въпроси, които се третират в тях. Ръководството на дружеството се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

2.2. Нови счетоводни стандарти и разяснения, които все още не са приложени от дружеството

Промените в МСС, които са в сила от 1 януари 2025 г., не са оказали и не се очаква да окажат някакъв по-значим ефект върху прилаганата счетоводна политика по отношение на изготвяните от дружеството годишни финансови отчети. Освен това ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява в годишния си финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, формално одобрени или все още неодобрени от Европейския съюз, отнасящи се до прилагането им през 2025 г. и в бъдеще, без те да се отнасят или да засягат сериозно дейността му. Подобно изброяване на наименованията на стандарти и на разяснения към тях, които не се прилагат и не се очаква това да стане по отношение на дейността на дружеството, би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на отчетна информация от настоящия годишен финансов отчет.

2.3. Приложима мерна база

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните нормативни актове и счетоводни стандарти, както и доколкото тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са посочени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

2.3. Приложима мерна база (продължение)

Всички данни за 2025 г. и за 2024 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява и се оповестява в лева. Закръглянето на сумите е извършено на основата на общоприетите изисквания.

2.4. Оценяване по справедлива стойност

Някои счетоводни стандарти дават възможност за приемане на подход за първоначално и последващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната справедлива стойност. За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар за дружеството, или при липсата на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението. Когато е възможно, дружеството оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите цени на активния пазар, на който той се котира. Пазарът се счита за активен, ако сделките за този актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигурява непрекъсната ценова информация. Ако няма борсова цена на активен пазар, дружеството използва техники за оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на текущите търговски вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност. Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в отделни категории съобразно йерархията на справедливата стойност. Не е включена информация за справедливите стойности на онези финансови активи и пасиви, за които ръководството смята, че посочените в съответните приложения преносни стойности е разумно приближение на справедливата им стойност.

31 декември 2025 г.

| | Ниво 1 хил. лв. | Ниво 2 хил. лв. | Ниво 3 хил. лв. | Общо хил. лв. |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Активи | | | | |
| Инвестиционни имоти | - | - | 2,251 | 2,251 |
| Нетна справедлива стойност | - | - | 2,251 | 2,251 |

Информация за използваните техники за оценка за оповестени подробно в т. 4 от настоящия финансов отчет.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2025 г.

(продължение)

2.5. Сравнителни данни

Съгласно българското счетоводно законодателство и регламентираните за приложение МСС, финансовата година приключва към 31 декември и търговските дружества са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година. В случай че дружеството е извършило промени в счетоводната си политика, които са приложени ретроспективно или ако е извършило преизчисления или рекласификации на отделни пера, то представя сравнителни данни за два предходни отчетни периода в отчета за финансовото състояние и съответстващите му пояснителни приложения както следва:

- а) към края на предходния отчетен период;
- б) към началото на най-ранния сравним период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите, условните активи и пасиви. Настъпилите промени във вече направените приблизителни счетоводни оценки се отразяват за периода, в който са станали известни, както и в бъдещи отчетни периоди, ако се отнасят до тях. Всички приблизителни счетоводни оценки и предположения са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.7. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

2.7.1. Функционална валута и валута на представяне към 31 декември 2025 г.

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути като използва курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, всяка сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им.

Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2025 г.

(продължение)

2.7. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

2.7.2. Функционална валута и валута на представяне, считано от 1 януари 2026 г.

В съответствие с изискванията на съответните регламенти и другите нормативни актове на Европейския съюз, считано от 1 януари 2026 г. (дата на въвеждане), валутата на Република България става еврото. Затова, считано от тази дата, за счетоводни цели, функционалната валута и валутата на представянето във финансовите отчети на дружеството е еврото. Съгласно изискванията на Закона за въвеждане на еврото в Република България дружеството следва да превалутира стойността на всички свои позиции, изразени в хиляди левове във финансовия отчет към 31 декември 2025 г., в хил. евро, като приложи официалния валутен курс и правилата за закръгляне, които са визирани в този закон. Превалутираните в евро салда към 31 декември 2025 г. стават встъпителни начални остатъци по всички счетоводни сметка, за които дружеството е предоставило обобщена отчетна финансова информация към 31 декември 2025 г. Ръководството на дружеството е направило съответните превалутирания и е настроило по подходящ начин своите счетоводни и контролни системи, така че неговият годишен финансов отчет към 31 декември 2026 г. да бъде представен в евро. Настоящият годишен финансов отчет към 31 декември 2025 г. е последният, който е изготвен и представен в хил. левове. Превалутираните в хил. евро отчетни данни за 2025 г. следва да бъдат представени като сравнителна информация в първия годишен финансов отчет на дружеството към 31 декември 2026 г., изготвен в хил. евро.

2.8. Управление на финансовите рискове

Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск или друг ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви. От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.8.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута. При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в печалбите или загубите за периода. През представения отчетен период дружеството не е излагано на такъв риск, поради липсата на такива експозиции.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2025 г.

(продължение)

2.8. Управление на финансовите рискове (продължение)

2.8.2. Лихвен риск

Финансовите инструменти, които потенциално излагат дружеството на лихвен риск са банковите кредити и договорите за финансов лизинг. Дружеството не използва банкови кредити или договори за финансов лизинг, поради което ръководството счита, че то не е изложено на лихвен риск.

2.8.3. Ценови риск

Дружеството не е изложено на пряк ценови риск, защото неговите приходи се ценообразуват на основата на пазарни цени за извършваните услуги, които се актуализират регулярно. Дружеството не притежава активи, чиито цени пряко са обвързани с цените на международните пазари. Ценовата политика е функция от следните фактори – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите, регулаторни режими. Дружеството прилага гъвкава фирмена стратегия с цел поддържане на оптимално ниво на разходите, разширяване на номенклатурата на услугите и поддържане на конкурентни ценови равнища.

2.8.4. Кредитен риск

Кредитният риск означава риск от неизпълнение на задължение на насрещната страна по договор, сключен с дружеството, в резултат, на който за същия е възникнала кредитна експозиция. Към края на отчетния период дружеството няма предоставени собствени финансови активи като обезпечение по други сделки. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг. Управлението на риска включва използването на механизми за мониторинг на паричните потоци в дружеството и ограничаване на възможностите за възникване на нови вземания.

2.8.5. Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на дружеството. Той има две измерения - риск дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност то да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан със задълженията. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към кредиторите на дружеството. Ликвидният риск е функция на следните две явления:

- недостиг на ликвидни средства;
- ликвиден риск, свързан с пазара на финансови инструменти.

Именно съчетанието от двата риска, посочени по-горе, води до реализацията на същинския ликвиден риск. Това настъпва, когато ликвидните задължения и неликвидните активи не са балансирани правилно. Стратегията за справяне с ликвидния риск е правилното управление на паричните потоци. Задълженията на дружеството към 31 декември 2025 и 2024 години са изцяло текущи, които са уредени към датата на одобряване на финансовия отчет.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

2.8. Управление на финансовите рискове (продължение)

2.8.6. Управление на капитала

Капиталът на всяко дружество е размерът на собствените средства, който е необходим за покриване на рискове, възникнали във връзка с обичайната му дейност. Той се явява необходимият буфер, който гарантира изпълнението на поетите ангажименти пред контрагентите на дружеството и е израз на ангажираността на собствениците в стопанските процеси. Целите на дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие;
- да спазва регулаторните изисквания;
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска;
- дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

За да поддържа и коригира капиталовата структура, дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си. Дружеството непрекъснато следи за адекватността на капитала си и на тази база се правят преценки в каква насока ще е бъдещото развитие, какъв е потенциалът да се поемат рискове, срещу съответната възвръщаемост. В случай че капиталовата база спадне до критичните стойности, управителния орган на дружеството незабавно уведомява акционерите си за създалата се ситуация и за мерките, които следва да бъдат предприети в тази връзка – увеличаване на капитала, ограничаване на рисковете от дейността, на които е изложено дружеството и др. Целите по управление на капитала на дружеството, представен в отчета за финансовото състояние са насочени към поддържане на положителна величина на капитала в изискуемия размер и осигуряване на ежегоден ръст на печалбата чрез постоянно усъвършенстване и развитие на осъществяваната стопанска дейност.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката. Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия. Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

3.2. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие. Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл. При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи (пасиви), с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно. За целите на последващото оценяване, дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: предоставени кредити и вземания и финансови пасиви по амортизирана стойност. Класифицирането в съответната категория зависи от целта и срочността, с която е сключен съответният договор.

3.2.1. Предоставени кредити и вземания

Предоставените кредити и вземанията, възникнали първоначално в дружеството, са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. В отчета за финансовото състояние на дружеството активите от тази категория се състоят от търговски и други вземания и парични средства.

Търговски и други вземания

След първоначалното им признаване търговските вземания и вземанията по лихвени заеми се оценяват по амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, и намалена с евентуалната загуба от обезценка. Краткосрочните вземания не се амортизират. Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност той да изпадне в ликвидация и други.

Парични средства

Паричните средства и паричните еквиваленти в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година. Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричните потоци са паричните средства по банковите сметки на дружеството.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

3.2. Финансови инструменти (продължение)

3.2.2. Финансови пасиви по амортизирана стойност

След първоначалното им признаване дружеството оценява всички финансови пасиви по амортизирана стойност с изключение на: финансовите пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; финансовите пасиви, възникнали, когато прехвърлянето на актив не отговаря на условията за отписване; договори за финансова гаранция, ангажименти за предоставяне на кредит с лихвен процент, по-нисък от пазарния. В отчета за финансовото състояние на дружеството тези пасиви са представени като търговски и други задължения.

Търговски и други задължения

Търговските и други задължения възникват в резултат на получени стоки или услуги. Краткосрочните задължения не се амортизират.

3.3. Основен капитал и резерви

3.3.1. Основен капитал

Гленмоор Кепитал - АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ, отм.). Предметът му на дейност е ограничен само до инвестиране на парични средства, набирани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти на територията на Република България. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от Гленмоор Кепитал - АДСИЦ. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции. Сделките, с които при спазване на специалните изисквания на ЗДСИЦДС дружеството инвестира в недвижими имоти, са нормативно защитени от предявяването на искове за нищожност или за относителна недействителност по отношение на кредиторите на продавачите на имотите, в случаите, когато за някой от тях се открие производство за несъстоятелност.

3.3.2. Резерви

Премиен резерв

Дружеството формира премиен резерв за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при тяхното придобиване от акционерите.

Законови резерви

Дружеството следва да формирало своите законови резерви, в размер, равен на 10 % от стойността на основния капитал. Средствата от законовите резерви могат да се използват само за покриване на реализирани загуби от дейността на дружеството.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2025 г.

(продължение)

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

3.4. Дивиденди

Съгласно ЗДСИЦДС, дружеството е задължено да разпределя в полза на акционерите си не по-малко от 90 % от печалбата за годината, определена по съответния нормативно определен ред. Дивидентите се изплащат в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година. На основание изискванията на ЗДСИЦДС, ръководството на дружеството е приело политика за начисляване на законово определения дивидент в края на всяка финансова година в намаление на нетната печалба за разпределение и респективно признаването му като текущо задължение към акционерите. Окончателното решение за размера на дължимия за отчетната година дивидент се взема от Общото събрание на акционерите на дружеството.

3.5. Лизинг

На датата на влизане на договора в сила, дружеството преценява дали той представлява, или съдържа лизинг. А именно, дали договорът прехвърля правото да се контролира използването на идентифицирания актив за определен период от време.

Дружеството като лизингополучател

Дружеството прилага единен подход за признаване и оценяване на всички лизинги, с изключение на краткосрочните лизинги (т.е. лизинги със срок на лизинговия договор до 12 месеца) и лизингите на активи с ниска стойност. Дружеството признава задължения по лизинги за плащане на лизинговите вноски и активи с право на ползване, представляващи правото на ползване на активите.

Активи с право на ползване

Дружеството признава активи с право на ползване от началната дата на лизинга (т.е. датата, на която основният актив е на разположение за употреба). Активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, и коригирана с всяка преоценка на лизинговите задължения. Цената на придобиване на активите с право на ползване включва сумата на признатите задължения по лизинга, понесените първоначални преки разходи и лизинговите плащания, извършени на или преди началната дата на лизинга, приблизителна оценка на разходите, които ще бъдат понесени от лизингополучателя при демонтажа и преместването на актива, възстановяване на площадката, върху която се намира той или възстановяване на актива до състоянието, което се изисква съгласно условията на лизинга, намалени с каквито и да било получени стимули по лизинга. Активите с право на ползване се амортизират на линейна база за срока на лизинга. Ако в края на срока на лизинга собствеността върху лизинговия актив се прехвърля към дружеството, или цената на придобиване отразява упражняването на опция за закупуване, амортизацията се изчислява като се използва очакваният срок на полезния живот на актива.

Задължения по лизинги

От началната дата на лизинга дружеството признава задължения по лизингови договори, оценени по сегашната стойност на лизинговите плащания, които ще бъдат извършени за неговия срок. Лизинговите плащания включват фиксирани вноски, намалени с каквито и да било подлежащи на получаване стимули по лизинга, променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или лихвен процент, както и суми, които се очаква да бъдат платени по гаранции за остатъчна стойност.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2025 г.

(продължение)

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

3.5. Лизинг (продължение)

Лизинговите плащания включват също цената на упражняване на опция за закупуване, за която в разумна степен е сигурно, че ще бъде упражнена от дружеството, както и плащания на неустойки за прекратяване на лизинга, ако срокът отразява упражняването от страна на дружеството на опция за прекратяване. Променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или лихвен процент, се признават като разходи през периода, в който възникне събитието или условието, което задейства плащането. При изчислението на сегашната стойност на лизинговите плащания дружеството използва вътрешно присъщ лихвен процент по заеми на началната дата на лизинга, тъй като заложеният лихвен процент не може да бъде надеждно определен. След началната дата размерът на лизинговите задължения се увеличават с лихвата и се намаляват с извършените лизингови плащания. В допълнение балансовата стойност на лизинговите задължения се преоценява, ако е налице модификация, промяна в срока на лизинга, в лизинговите плащания, или в оценката на опцията за закупуване на основния актив.

Краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност

Дружеството прилага освобождаването от признаване на краткосрочни лизинги по отношение на краткосрочните си лизинги на сгради (например, лизинги, чийто лизингов срок е 12 месеца или по-малко от началната дата и които не съдържат опция за закупуване). Дружеството прилага и освобождаването от признаване на лизинги на активи с ниска стойност за лизингите на офис оборудване, което се счита за такова с ниска стойност. Лизинговите плащания по краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност се изписват като разход на линейна база за срока на лизинга.

3.6. Признаване на приходите и разходите

Приходите и разходите се начисляват в периода на тяхното възникване, независимо от момента на паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки и включват брутният поток от икономически ползи получени от и дължими на дружеството. Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, какъвто е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите. Когато резултатът от сделката за предоставяне на услуга може да бъде надеждно оценен, приходът се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. В случаите, когато резултатът не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само дотолкова, доколкото направените разходи са възстановими. Приходите от продажба на имоти се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, когато същественият риск и изгоди от собствеността върху активите бъде прехвърлена на купувача, което обичайно става при завършване на имоти, разработвани с цел продажба или прехвърляне правото на собственост върху инвестиционни имоти, държани за продажба, т.е. когато не са били обект на разработване с цел продажба. Когато икономическите изгоди се очаква да възникват през няколко финансови периода и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в печалбата или загубата на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2025 г.

(продължение)

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

3.6. Признаване на приходите и разходите (продължение)

При размяна на активи се отчита приход/ (разход) от разменната транзакция в размер на разликата му справедливата стойност на получения и преносната стойност на разменения актив. Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към актив, за който процесът на придобиване, строителство или производство, преди да стане готов за предвижданата му употреба или продажба, непременно отнема значителен период от време, следва да се капитализират като част от стойността на този актив. Всички останали финансови приходи и разходи се отразяват в печалбата или загубата за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност чрез използване метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите от валутни курсови разлики се представят на нетна база.

3.7. Данък върху печалбата и изискване за разпределяне на дивиденди

Дружеството е със специална инвестиционна цел и като такава, то е освободено от облагане с данък върху печалбата, съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане. Съгласно изискванията на ЗДСИЦДС, дружеството е длъжно да разпределя не по-малко от 90 % от печалбата си за годината, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти през съответния период. Тези ефекти включват и нетната печалба/(загуба) от преоценка до справедлива стойност на притежаваните имоти.

3.8. Доходи на акция

Печалбата или загубата на една акция се изчисляват като се раздели печалбата или загубата за периода, коригирана допълнително по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода. Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода. Печалба или загуба на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

3.9. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават. Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времеите разлики в стойността на парите е значителен.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 (продължение)

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

3.9. Провизии, условни пасиви и условни активи (продължение)

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка. В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация. Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Съгласно Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, дружеството е задължено да разпредели като дивиденди не по-малко от 90 % от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината. Тези ефекти включват нетните печалби/загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти. На база финансовите резултати от дейността, ръководството извършва правно-икономически анализ на задължението за разпределяне на дивидент. В резултат на това, дружеството признава провизия за дивиденди на база правното задължение за разпределяне на дивиденди към отчетната дата. Освен изискванията на ЗДСИЦДС по отношение разпределянето на дивиденди, дружеството взема предвид и тези на Търговския закон по отношение на необходимия размер на чистата стойност на имуществото/капитала.

3.10. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения.

Приблизителни оценки и предположение

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

а) Обезценка на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всяка финансова година. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране в едногодишен период, подлежат на анализ по отделни контрагенти и в зависимост от конкретните обстоятелства се установява частта от тях, която е реално събираема, а останалата до номинала на вземането се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като загуба от обезценка. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент, неговото финансово състояние, възможностите му за генериране и привличане на финансови ресурси. Вземанията или частта от тях, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за събирането им и не са обезпечени, се обезценяват на 100%. И през двата съпоставими периода, дружеството не е отчитало загуби от обезценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2025 г.

(продължение)

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

3.10. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения. (продължение)

б) Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на дружеството са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на приходен или пазарен подход. Поради стагнацията на пазара на недвижими имоти, оценките не винаги са подкрепени със сравнителни пазарни данни за реални сключени сделки. Допълнителни оповестявания са представени в т. 4 по-долу.

4. Инвестиционни имоти

| | Земи хил. лв. | Сгради хил. лв. | Общо хил. лв. |
|--|------------------|--------------------|------------------|
| Отчетна стойност: | | | |
| Салдо на 1 януари 2025 г. | 307 | 630 | 937 |
| Придобити през периода | - | - | - |
| Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти | 3 | 14 | 17 |
| Преносна стойност на 31 декември 2024 г. | 310 | 644 | 954 |
| Придобити през периода | | 1,320 | 1,320 |
| Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти | 3 | (26) | (23) |
| Преносна стойност на 31 декември 2025 г. | 313 | 1,938 | 2,251 |

Дружеството е възложило на независими оценители да направят оценка на притежаваните инвестиционни имоти. Използвани са следните оценителски методи:

- *Метод на вещната стойност* – представлява 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 оценявания 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.
- *Метод на пазарните сравнения* – извежда се индикативна стойност като се сравнява активът, предмет на оценката, с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация, който се приема с по-голяма тежест, поради естеството на имотите и тяхното настоящо използване.
- *Приходен подход* - извежда се индикативна стойност като се привеждат бъдещите парични потоци към единна текуща капиталова стойност.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

5. Вземания и предоставени аванси

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| | ХИЛ. ЛВ. | ХИЛ. ЛВ. |
| Вземания от клиенти | 3 | 3 |
| Предплатени разходи | 3 | 1 |
| Общо | 6 | 4 |

6. Парични средства

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| | ХИЛ. ЛВ. | ХИЛ. ЛВ. |
| Парични средства по левови банкови сметки | 90 | 90 |
| Общо | 90 | 90 |

Паричните средства на дружеството са депозирани по банкова сметка при банка със стабилни дългосрочни рейтинги. Ръководството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.3 % от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2025 г.

7. Основен капитал

Към 31 декември 2025 г. регистрираният капитал на дружеството се състои от 1,300,000 (към 31 декември 2024 г. - 650,000) на брой обикновени поименни, безналични акции, с номинална стойност, в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и всяка една от тях представлява по един глас от общото събрание на акционерите на дружеството.

Движението по основния капитал през отчетната година е както следва:

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | ХИЛ. ЛВ. | ХИЛ. ЛВ. |
| Основен капитал в началото на периода | 650 | 650 |
| Нова емисия на акции през периода | 650 | - |
| Общо | 1,300 | 650 |

През отчетния период основният капитал на дружеството е бил увеличен с нова емисия издадени 650,000 броя безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 2 лева за акция. Към 31 декември 2025 г. основният капитал е напълно внесен.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

7. Основен капитал (продължение)

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. разпределението на основния капитал на дружеството е както следва:

| Акционер | Към 31 декември 2025 | | Към 31 декември 2024 | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Брой акции | Участие в капитала % | Брой акции | Участие в капитала % |
| Екоинс България ЕООД | 241,500 | 18.58 | 120,750 | 18.58 |
| Ти Ай Секюрити Варна ЕООД | 240,000 | 18.46 | 120,000 | 18.46 |
| Интерреклама ЕООД | 220,000 | 16.92 | 110,000 | 16.92 |
| Шипка Консулт Груп ЕООД | 200,000 | 15.38 | 100,000 | 15.38 |
| Новие Метали АД | 180,000 | 13.85 | 90,000 | 13.85 |
| ЕКОМАРИЦА ИНВЕСТ ЕООД | 58,500 | 4.5 | - | - |
| Акционери, физически и юридически лица, с участие под 5 % | 160,000 | 12.31 | 109,250 | 16.81 |
| Общо | 1,300,000 | 100.00 | 650,000 | 100.00 |

8. Текущи пасиви

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|------------|------------|
| | хил. лв. | хил. лв. |
| Задължения за дивиденди | 110 | 110 |
| Депозит по договор за наем | 20 | 20 |
| Задължения към доставчици и получени аванси | 12 | 4 |
| Задължения към бюджета | 8 | 6 |
| Задължения към персонала | 5 | 5 |
| Общо | 155 | 145 |

Въз основа на финансовите резултати на дружеството за 2025 г., ръководството е направило правно-икономически анализ на задължението за разпределяне на дивиденди. В резултат на това е призната провизия за дивиденди на база 90 % (за 2024 г. също 90 %) от печалбата за съответната финансова година. Тя е коригирана съгласно изискванията на ЗДСИЦДС, за печалбата, която дружеството има правно задължение като минимум да разпреди към съответната отчетна дата и е в размер на 110 хил. лв. (за 2024 - 110 хил. лв.).

С решение на Общото събрание на акционерите от юни 2025 г. е одобрен дивидент за 2024 г., в размер на 110 хил. лв. (0.17 лева на акция).

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

9. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги на дружеството включват:

| | Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв. | Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв. |
|--|--|--|
| Разходи за счетоводни, консултантски услуги и одит | 20 | 15 |
| Регулаторни и други такси | 13 | 15 |
| Разходи за наем | 8 | 6 |
| Разходи, свързани с дейностите по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ, отм.), различни от счетоводно обслужване | 6 | 6 |
| Разходи за местни данъци и такси | 5 | 5 |
| Разходи за лицензирани оценки | 2 | 2 |
| Други разходи | 2 | 6 |
| Общо | 56 | 55 |

Разходите за одиторски услуги на годишния финансов отчет на дружеството за 2025 г. възлизат на 5 хил. лв. (за 2024 г. – също 5 хил. лв.). Одиторите на дружеството не са оказвали други услуги, освен изпълнението на независим финансов одит.

Като част от текущите разходи на дружеството за 2025 г., разходите начислени към трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ, отм.) възлизат общо на 16 хил. лв. (в това число, разходи за счетоводно обслужване 10 хил. лв.).

10. Разходи за възнаграждения

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

| | Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв. | Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв. |
|--------------------------------|--|--|
| Разходи за заплати | 72 | 74 |
| Разходи за социални осигуровки | 14 | 15 |
| Общо | 86 | 89 |

11. Финансови приходи/(разходи)

Като финансови разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход са представени начислените разходи за банкови такси и комисионни.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

12. Доход на една акция

Доходът на акция е изчислен на базата на нетната печалба за разпределение и средно претегления брой на обикновените акции през отчетния период.

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|-------------|-------------|
| Печалба за периода (в хил. лв.) | 99 | 139 |
| Корекция на печалбата съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС (в хил. лв.) | 23 | (17) |
| Печалба за периода, подлежаща на разпределение (в хил. лв.) | 122 | 122 |
| Среднопретеглен брой акции | 975,000 | 650,000 |
| Доход на една акция (в лева) | 0.13 | 0.19 |

13. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица на дружеството, с които то е извършвало сделки и има неуредени разчети през представените отчетни периоди включват ключовия управленски персонал по повод на начисляваните разходи за възнаграждения. Ако не е изрично упоменато, сделките със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път. Ключовият управленски персонал на дружеството включва изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите. През 2025 г. са начислени като разходи за заплати 54 хил. лв. на изпълнителния директор и на членовете на Съвета на директорите. (за 2024 г. - 54 хил. лв.). Към 31 декември 2025 г. задълженията към ключов управленски персонал възлизат на 4 хил. лв. (към 31 декември 2024 г. - 4 хил. лв.). Акции с номинална стойност от 40 хил. лв., се държат от изпълнителния директор Гергана Атанасова Маринова. Същите представляват 3.08 % от капитала на дружеството.

14. Допълнителни оповестявания за финансовите инструменти

14.1. Кредитен риск

Към датата на финансовия отчет дружеството няма предоставени собствени финансови активи като обезпечение по други сделки. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг. Управлението на риска включва използването на механизми за мониторинг на паричните потоци в дружеството и ограничаване на възможностите за възникване на нови вземания.

14.2. Валутен риск

По-голямата част от сделките на дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута. През представените отчетни периоди, дружеството не е излагано на такъв риск, поради липсата на такива експозиции.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

14. Допълнителни оповестявания за финансовите инструменти (продължение)

14.3. Лихвен риск

Промяната в лихвените нива в България, в Еврозоната, в САЩ и в световен план е изключително важен показател, който трябва отблизо да се следи от отдела за анализ и за управление на риска, за да се реагира незабавно (чрез използване на хеджиращи техники и предоговаряне на кредитните експозиции).

14.4. Ликвиден риск

Задълженията на дружеството към 31 декември 2025 г. и 2024 г. са изцяло текущи (виж т. 8 по-горе), които са уредени към датата на одобряване на финансовия отчет.

15. Събития след края на отчетния период

След края на отчетния период, дружеството е стратирало процес по сключване на договори за отдаване под наем, на новопридобитите през месец декември 2025 година сгради в гр. Пловдив. В изпълнение на основната си дейност дружеството е сключило осем договора за наем, при което е отдало напълно новите площи.