

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ - гр. ВАРНА
за периода от 01 януари 2025 до 31 декември 2025 г.

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 33 от Закона за счетоводството и чл. 247 от Търговския закон и има за цел да представи протичането на дейността и състоянието на дружеството, както и да поясни дейността по управление на дружеството през периода от 01 януари 2025 до 31 декември 2025 г. Данните в доклада са отразени в междинния финансов отчет на дружеството за същия период.

1. Обща информация за дружеството

ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ е регистрирано на 21 март 2017 г. със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. Шипка № 10, ет. 5, ЕИК 204509737.

Дружеството има следния предмет на дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа, покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е преминало процедура по регистрация пред регулаторен орган в лицето на Комисията за финансов надзор, като процедурата е завършена на дата 24.11.2017 г.

Капиталът на дружеството е в размер на 1 300 000 /един милион и триста хиляди/ лева, който е разпределен в 1 300 000 / един милион и триста хиляди / бр. поименни безналични акции с номинална стойност 1 /един/ лев всяка.

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

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

2. Развитие на дейността през периода 01 януари 2025 до 31 декември 2025 г.

През посочения период дружеството е реализирало приходи в размер на 266 хил. лв., в резултат от получени наеми по действащи договори за наем.

През периода, в условията на публично предлагане на новоемитирани акции, след публикуване на потвърден от Комисията за финансов надзор ПРОСПЕКТ, изготвен в съответствие с нормативните изисквания, е извършено увеличение на капитала от 650 000 лева, разпределен в 650 000 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, 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 лева за акция.

3. Резултати

Към 31.12.2025 г. дружеството реализира печалба в размер на 99 хил. лева. Тя е формирана в резултат на осъществяване на основната дейност на дружеството в качеството му на АДСИЦ – отдаване под наем на придобити недвижими имоти.

Анализ на приходите

1. Приходи
2. През периода 01 януари 2025 до 31 декември 2025 г., дружеството е реализирало приходи от отдаване на открити и закрити площи под наем в размер на 266 хил. лв.

Анализ на разходите

1. Разходите на дружеството за периода 01 януари 2025 до 31 декември 2025 г. са в размер на 142 хил. лв. Състоят се от текущи разходи в размер на:

- Разходи за възнаграждения и осигуровки на СД –64 хил. лв.
- Разходи за възнаграждения и осигуровки на персонал – 22 хил. лв.
- Разходи за такси към БФБ, КФН и Централен депозитар –13 хил. лв.
- Разходи начислени към обслужващи дружества – 5 хил. лв.
- Разходи за консултантски услуги и одит – 20 хил. лв.
- Местни данъци – 5 хил. лв.
- Разходи за наем – 8 хил. лв.
- Лицензирани оценки – 2 хил. лв.
- Други разходи – 3 хил. лв.

Анализ на активите в отчета за финансовото състояние

Нетекущите активи на дружеството, включват:

- инвестиционните имоти, които към 31.12.2025 г. са на стойност 2251 хил. лв., включват земи на стойност 310 хил. лв. и сгради на стойност 1 941 хил. лв.

Текущите активи на дружеството включват:

- предплатени разходи и вземания –6 хил. лв.
- парични средства – 90 хил. лв.

Анализ на пасивите и собствения капитал в отчета за финансовото състояние

Акционерният капитал е в размер на 1 300 хил. лева. Той е представен по неговата номинална стойност, съгласно регистрацията му в търговския регистър на Република България.

Дружеството отчита и резерви включващи:

- премийни в размер на 725 хил. лв.
- законови резерви в размер на 65 хил. лв.

Неразпределена печалба в размер на 102 хил. лв.

Резултата за представения отчетен период е печалба в размер на 99 хил. лв.

Текущите пасиви са свързани с представени търговски и други задължения в размер на 155 хил. лв.

Основните показатели, характеризиращи състоянието на дружеството са посочени по-долу. Спрямо тях е изложена съпоставима информация, за 2024 година.

Показатели	31.12.2025	31.12.2024
Коеф. на обща ликвидност	0,62	0,65
Коеф. на бърза ликвидност	0,62	0,65
Коеф. на абсолютна ликвидност	0,59	0,62
Коеф. на финансова автономност	14,14	6,23
Коеф. на задлъжнялост	0,07	0,16

От данните може да се направи извода, че към 31 декември 2025 г. дружеството разполага с парични средства да покрие всички свои задължения.

Показатели	31.12.2025	31.12.2024
Коеф. на рентабилност на приходите	0,37	0,52
Коеф. на рентабилност на СК	0,05	0,15
Коеф. на рентабилност на пасивите	0,64	0,96
Коеф. на ефективност на разходите	1,71	1,85
Коеф. на ефективност на приходите	0,58	0,54

Изложените коефициенти са изчислени въз основа на данните от финансовия отчет на дружеството, което през посочения период продължава основната си дейност.

4. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните или контролните органи на Дружеството. Информация относно притежавани от членовете на управителните и контролните органи, прокуристи и висшия ръководен състав, акции

Член на СД	Начислени възнаграждения за периода в лева
Гергана Атанасова Маринова – Изпълнителен директор;	18 000
Асен Александров Величков – Член на съвета на директорите;	18 000
Валентина Николаева Димитрова – Член на Съвета на директорите;	17 730

5. Участие на членове на СД в търговски дружества като ограничено отговорни съдружници, притежание на повече от 25 на сто от капитала на други дружества, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на СД, към 31.12.2025 г.

Член на СД	Участие в управителни и надзорни органи на други дружества	Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Гергана Атанасова Маринова – Изпълнителен директор;	Няма участие	Няма участие	Няма участие
Асен Александров Величков – Член на съвета на директорите;	Няма участие	Няма участие	Няма участие
Валентина Николаева Димитрова – Член на Съвета на директорите;	Управител на ИНТЕРРЕКЛАМА ЕООД	Едноличен собственик на капитала на ИНТЕРРЕКЛАМА ЕООД	Упражнява контрол в ИНТЕРРЕКЛАМА ЕООД

6. Цели и политики на ръководството по отношение на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от ръководството на Дружеството.

В следствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

Анализ на пазарния риск

- **Валутен риск**

Сделките на Дружеството са български лева. Дружеството няма открити сметки и разчети в чуждестранна валута, в резултат на което чувствителността му към изменението на курсовете на чуждестранните валути не е значителна. Предприятието е изложено на валутен риск при продажби, покупки и заеми, които са деноминирани във валута, различна от български лев или евро. Валутата, която би била причина за валутен риск е основно щатски долар. Дружеството не отчита активи и пасиви в щатски долари.

- **Лихвен риск**

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

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

Анализ на кредитния риск

Дружеството има установена кредитна политика и експозицията към кредитен риск се наблюдава постоянно. Дружеството не изисква обезпечение по отношение на финансовите активи.

Дружеството е изложено на кредитен риск по отношение на търговските вземания. Съгласно устава на Дружеството и приложимите законови разпоредби, дружеството не предоставя лихвени заеми.

Максимална предпоставка за кредитен риск представлява балансовата сума на всеки отделен финансов актив.

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

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск е рискът Дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Целта на Ръководството е да поддържа постоянен баланс между непрекъснатостта и гъвкавостта на финансовите ресурси, чрез използване на различни форми на финансиране. Управлението на ликвидния риск включва поддържането на достатъчни наличности от парични средства, договаряне на адекватни кредитни линии, изготвяне, анализ и актуализиране на прогнози за паричните потоци.

За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността, изготвяне на план за действие при ликвидна криза, класифициране на активите по срокове на реализация.

Анализ на системния риск

Като системен риск спрямо дейността на дружеството може да бъде определена и допълнително усложнената геополитическа обстановка в региона. Това е свързано с развитието на руско-украинската криза, след като Русия призна независимостта на двете отцепнически области в Източна Украйна и изпрати войски в Украйна, а САЩ и ЕС наложиха на Русия икономически санкции. Към настоящия момент на този етап, ръководството оценява ефектът от този риск за Дружеството като незначителен, доколкото фокусът на бизнеса не е насочен към пазарите на Русия и Украйна, и съответно дружеството няма договори с търговски субекти от този регион.

7. Въпроси, свързани с климата и екологичната устойчивост (във връзка с Регламент за таксономията)

Към 31.12.2025 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, свързани с и/или предизвикани от климатични промени, които да повлияят на активите и пасивите на Дружеството. Дружеството следи промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси и въпросите за екологичната устойчивост, като на този етап не е идентифицирало възможно директно влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

„Гленмоор капитал“ АДСИЦ разглежда нефинансовата информация относно климата и екологичната устойчивост в контекста на полезния живот на основните си активи – земя и сгради в индустриални райони, които по своята същност имат дълъг експлоатационен срок, и които при адекватна поддръжка и периодично реновиране, имат минимален отпечатък върху околната среда.

8. Информация за сключени съществени сделки между Дружеството и свързани лица.

През отчетния период Дружеството не е осъществявало сделки със свързани лица.

Няма промени в сключени сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

9. Бъдещо развитие

Основната цел на ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ през 2026 г. е да се повиши обема на площите отдавани под наем.

10. Действия в областта на научноизследователска и развойна дейност – неприложимо за предприятието.

11. Придобиване на собствени акции – неприложимо за предприятието.

12. Наличие на клонове на дружеството – неприложимо за предприятието.

13. Информация по чл.100о, ал. 7 от ЗППЦК

Междинният финансов отчет на дружеството към 31.12.2025 г. не е заверен и не му е извършен преглед от регистриран одитор.

30.01.2026 г.

гр. Варна

Изпълнителен директор:

(Г. Маринова)

Съставител:

(К. Иванова)

