

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ - гр. ВАРНА
за периода от 01 януари 2023 до 31 декември 2023 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 2023 до 31 декември 2023г. 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.

През посочения в настоящия доклад период, дружеството е преминало процедура по регистрация пред регулаторен орган в лицето на Комисията за финансов надзор, като процедурата е завършена на дата 24.11.2017 г.

Капиталът на дружеството е в размер на 650 000 /шестстотин и петдесет хиляди/ лева, който е разпределен в 650 000 / шестстотин и петдесет хиляди / бр. поименни безналични акции с номинална стойност 1 /един/ лев всяка.

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 2023 до 31 декември 2023 г.

През посочения период дружеството е реализирало приходи от дейността в размер на 224 хил. лв., в резултат от получени наеми по действащи договори за наем.

На 29.09.2023 г., е придобит чрез договор за покупко-продажба дълготраен материален актив, а именно недвижим имот в промишлената зона на гр. Пловдив, представляващ самостоятелна сграда (1бр., със застроена площ 333,00 кв.м.)

3. Резултати

Към 31.12.2023 г. дружеството реализира печалба в размер на 105 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

През периода 01 януари 2023 до 31 декември 2023 г., дружеството е реализирало приходи от отдаване на открити и закрити площи под наем в размер на 224 хил. лв. В резултат

на извършена оценка на инвестиционните имоти на дружеството е са отчетени 8 хил. лв. приходи от преоценка.

Анализ на разходите

1. Разходите на дружеството за периода 01 януари 2023 до 31 декември 2023 г. са в размер на 127 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 – 9 хил. лв.
- Разходи начислени към обслужващи дружества – 16 хил. лв.
- Разходи за одит – 4 хил. лв.
- Разходи за наем – 5 хил. лв.
- Разходи за местни данъци – 4 хил. лв.
- Други разходи /разходи за застраховки, банкови такси и оценки./ – 3 хил. лв.

Анализ на активите в отчета за финансовото състояние

Нетекучите активи на дружеството, включват:

- инвестиционните имоти, които към 31.12.2023 г. са на стойност 937 хил. лв. Включват земи на стойност 307 хил. лв. и сгради на стойност 630 хил. лв.

Текущите активи на дружеството включват:

- предплатени разходи – 4 хил. лв.
- парични средства – 54 хил. лв.

Анализ на пасивите и собствения капитал в отчета за финансовото състояние

Акционерният капитал е в размер на 650 хил. лева. Той е представен по неговата номинална стойност, съгласно регистрацията му в търговския регистър на Република България.

Дружеството отчита и резерви включващи:

- премийни в размер на 75 хил. лв.
- законови резерви в размер на 65 хил. лв.

Неразпределена печалба в размер на 84 хил. лв.

Резултата за представения отчетен период е печалба в размер на 105 хил. лв.

Текущите пасиви са свързани с представени търговски и други задължения в размер на 121 хил. лв.

Основните показатели, характеризиращи състоянието на дружеството са посочени по-долу. Спрямо тях е изложена съпоставима информация, за 2022 година.

Показатели	31.12.2023	31.12.2022
Коеф. на обща ликвидност	0,48	0,86
Коеф. на бърза ликвидност	0,48	0,86
Коеф. на абсолютна ликвидност	0,45	0,85
Коеф. на финансова автономност	7,22	11,01
Коеф. на задлъжнялост	0,13	0,09

От данните може да се направи извода, че към 31 декември 2023 г. дружеството разполага с парични средства да покрие голяма част от своите задължения.

Показатели	31.12.2023	31.12.2022
Коеф. на рентабилност на приходите	0,47	0,32
Коеф. на рентабилност на СК	0,12	0,07

Коеф. на рентабилност на пасивите	0,87	0,76
Коеф. на ефективност на разходите	1,78	1,45
Коеф. на ефективност на приходите	0,56	0,69

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 2023 г. в лева
Гергана Атанасова Маринова – Изпълнителен директор;	17 870.45
Асен Александров Величков – Член на съвета на директорите;	18 000
Валентина Николаева Димитрова – Член на Съвета на директорите;	18 000

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 31.12.2023 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. 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.

На 29.09.2023г., е придобит чрез договор за апоекко-продажба дълготраен материален актив, представляващ недвижим имот в гр. Пловдив, състоящ се от сграда (1 бр., с обща застроена площ 333,00 кв.м.). Стойността на сделката е 59 хил. лв. без ДДС.

8. Бъдещо развитие

Основната цел на ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ АДСИЦ през 2024 г. е да се повиши обема на площите отдавани под наем в него.

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

10. Придобиване на собствени акции – неприложимо за предприятието.

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

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

Междинният финансов отчет на дружеството към 31.12.2023 г. не е заверен и не му е извършен преглед от регистриран одитор.

30.01.2024 г.

гр. Варна

Изпълнителен директор:

(Г. Маринова)

Съставител:

(К.Иванова)