



## Финансов отчет

# Инвестиционна компания Галата АД

31 декември 2021 г.

## Съдържание

	Страница
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5
Годишен доклад за дейността	44
Декларации от отговорните писма	74
Информация по Приложение 3 от Наредба 2	75
Декларация за корпоративно управление	76
Отчет за прилагане политиката за възнаграждения	95
Електронна препратка за вътрешна информация	100

## Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснения	31 декември 2021 г.	31 декември 2020 г.
		'000 лв.	'000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	5	144	141
Инвестиционни имоти	6	73 160	73 145
Отсрочени данъчни активи	12, 23	32	38
<b>Нетекущи активи</b>		<b>73 336</b>	<b>73 324</b>
<b>Текущи активи</b>			
Незавършено производство	7	187	187
Краткосрочни финансови активи	8	763	740
Търговски и други вземания	9	8	1 265
Пари и парични еквиваленти	10	4 038	4 413
<b>Текущи активи</b>		<b>4 996</b>	<b>6 605</b>
<b>Общо активи</b>		<b>78 332</b>	<b>79 929</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	13.1	68 571	68 571
Резерв от емисия акции	13.2	131	131
Резерви	13.2	6 857	6 857
Неразпределена печалба		2 721	2 708
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>78 280</b>	<b>78 267</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения към персонала и осигурителни институции	14.2	2	2
Търговски и други задължения	15	44	1 654
Краткосрочни задължения към свързани лица	25.3	6	6
<b>Текущи пасиви</b>		<b>52</b>	<b>1 662</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>52</b>	<b>1 662</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>78 332</b>	<b>79 929</b>

Съставил: **Elena Todorova**  
 Digitally signed by Elena Todorova  
 Todorova  
 Date: 2022.03.23 06:55:14 -07'00'  
 /Елена Тодорова/

Изпълнителен директор: **Stanislav Nikolaev Vasilev**  
 Digitally signed by Stanislav Nikolaev Vasilev  
 Date: 2022.03.23 16:01:12 +02'00'  
 /Станислав Василев/

Дата: 23 март 2022 г.

Изпълнителен директор: **Ralitsa Aleksandrova Korencheva**  
 Digitally signed by Ralitsa Aleksandrova Korencheva  
 Date: 2022.03.23 16:27:38 +02'00'  
 /Ралица Коренчева/

Заверил съгласно одиторски доклад:

Регистриран одитор Диплом 0814

**Petya Dimitrova Koycheva-Zhivkova**  
 Digitally signed by Petya Dimitrova Koycheva-Zhivkova  
 Date: 2022.03.25 10:27:10 +02'00'

Петя Койчева-Живкова

## Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснения	31 декември 2021 г.	31 декември 2020 г.
		'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажби	16	171	193
Печалба от продажба на недвижими имоти	17	-	3 319
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6	15	330
Други приходи	18	67	-
Разходи за материали	19	(6)	(3)
Разходи за външни услуги	20	(72)	(53)
Разходи за персонала	14.1.	(90)	(93)
Разходи за амортизация	5	(6)	(11)
Други разходи	21	(69)	(2 216)
<b>Печалба/Загуба от оперативна дейност</b>		<b>10</b>	<b>1 466</b>
Финансови приходи	22	24	145
Финансови разходи	22	(15)	(7)
<b>Печалба преди данъци</b>		<b>19</b>	<b>1 604</b>
Разход за данък върху печалбата	12,23	-	(284)
<b>Печалба за периода</b>		<b>19</b>	<b>1 320</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Друг всеобхватен доход за периода, нето от данъци</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>		<b>19</b>	<b>1 320</b>
Печалба на акция /лв./:	24	0,00лв.	0,02лв.

Съставил: **Elena Todorova**  
Digitally signed by Elena Todorova  
Date: 2022.03.23 06:54:52 -07'00'  
/Елена Тодорова/

Изпълнителен директор: **Stanislav Nikolaev Vasilev**  
Digitally signed by Stanislav Nikolaev Vasilev  
Date: 2022.03.23 16:01:45 +02'00'  
/Станислав Василев/

Дата: 23 март 2022 г.

Изпълнителен директор: **Ralitsa Aleksandrova Korencheva**  
Digitally signed by Ralitsa Aleksandrova Korencheva  
Date: 2022.03.23 16:28:18 +02'00'  
/Ралица Коренчева/

Заверил съгласно одиторски доклад:  
Регистриран одитор Диплом 0814

Петя Койчева-Живкова  
Digitally signed by Petya Dimitrova Koycheva-Zhivkova  
Date: 2022.03.25 10:28:20 +02'00'  
Петя Койчева-Живкова

## Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Изкупени собствени акции	Резерв от емисия акции	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 01 януари 2021 г.	68 571		131	6 857	2 708	78 267
Печалба за годината					19	19
Друг всеобхватен доход						
Други изменения					(6)	(6)
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>					<b>13</b>	<b>13</b>
Салдо към 31 Декември 2021 г.	68 571		131	6 857	2 721	78 280

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Изкупени собствени акции	Резерв от емисия акции	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 01 януари 2020 г.	68 571		131	6 857	1 388	76 947
Печалба за годината					1 320	1 320
Друг всеобхватен доход						
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>					<b>1 320</b>	<b>1 320</b>
Салдо към 31 Декември 2020 г.	68 571		131	6 857	2 708	78 267

Elena Todorova  
 Digitally signed by Elena Todorova  
 Todorova  
 Date: 2022.03.23 06:54:11 -07'00'  
**Съставил:** Elena Todorova/

Stanislav Nikolaev Vasilev  
 Digitally signed by Stanislav Nikolaev Vasilev  
 Date: 2022.03.23 16:02:15 +02'00'  
**Изпълнителен директор:** /Станислав Василев/


Дата: 23 март 2022 г.

Ralitsa Aleksandrova Korencheva  
 Digitally signed by Ralitsa Aleksandrova Korencheva  
 Date: 2022.03.23 16:28:53 +02'00'  
**Изпълнителен директор:** /Раица Коренчева/


Petya Dimitrova Koycheva-Zhivkova  
 Digitally signed by Petya Dimitrova Koycheva-Zhivkova  
 Date: 2022.03.25 10:29:14 +02'00'  
**Заверил съгласно одиторски доклад:** Петя Койчева-Живкова  
 Регистриран одитор Диплом 0814

## Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	31 декември 2021 г. ‘000 лв.	31 декември 2020 г. ‘000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	235	6 179
Плащания към доставчици	(116)	(153)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(90)	(94)
Плащания за данъци върху дохода	(316)	(1)
Плащания за данъци	(87)	(1 059)
Други постъпления от/плащания за оперативна дейност	(1)	(541)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(375)</b>	<b>4 331</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	-	(2)
Придобиване на инвестиционни имоти	-	(36)
Предоставени заеми	-	(21)
Постъпления от предоставени заеми	-	41
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-</b>	<b>(18)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(375)</b>	<b>4 313</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	4 413	100
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>4 038</b>	<b>4 413</b>


Съставила:  Elena Todorova  
Digitally signed by Elena Todorova  
Todorova  
Date: 2022.03.23  
06:53:46 -07'00'

/Елена Тодорова/


Изпълнителен директор:  Stanislav Nikolaev Vasilev  
Digitally signed by Stanislav Nikolaev Vasilev  
Date: 2022.03.23  
16:02:40 +02'00'

/Станислав Василев/

Дата: 23 март 2022 г.

Изпълнителен директор:  Ralitsa Aleksandrova Korencheva  
Digitally signed by Ralitsa Aleksandrova Korencheva  
Date: 2022.03.23 16:29:44  
+02'00'

/Ралица Коренчева/

Заверил съгласно одиторски доклад:  Petya Dimitrova Kouycheva-Zhivkova  
Digitally signed by Petya Dimitrova Kouycheva-Zhivkova  
Date: 2022.03.25  
10:30:04 +02'00'

Регистриран одитор Диплом 0814 Петя Койчева-Живкова

## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност и информация за дружеството

Основната дейност на Инвестиционна компания Галата АД се състои в управление на собствени активи – земя: отдаване под наем, покупко-продажба.

„ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 18.10.2013 г. с ЕИК 202780647, седалище и адрес на управление град Варна, ул. Георги Стаматов № 1.

Дружеството е учредено чрез разделяне по смисъла на чл. 262б от Търговския закон на „Инвестиционна Компания Галата” АД на две новоучредени дружества – „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД и „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД. В резултат на разделянето преобразуващото се дружество „Инвестиционна Компания Галата” АД се прекратява без ликвидация, а двете новоучредени дружества „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД и „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД стават негови правоприменици за части от имуществото му, съгласно предвиденото в плана за преобразуване по чл. 262д, ал. 3 и 262ж от Търговския закон, както и свързани лица. Самото преобразувано се дружество „Инвестиционна Компания Галата” АД е учредено чрез правоприменство в резултат на преобразуване на дружество с ограничена отговорност „Асен Николов 1” ООД в „Асен Николов 1” АД, впоследствие с наименование - „Инвестиционна Компания Галата” АД, гр. Варна.

Акционерите в преобразуващото се дружество стават акционери във всяко от двете новоучредени дружества „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД и „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД като придобиват акции в тях пропорционално на дела им в капитала на преобразуващото се дружество.

Преобразуващото се „Инвестиционна Компания Галата” АД е публично дружество по смисъла на чл. 110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК”). Съгласно чл. 122, ал. 1 и чл. 110, ал. 2 ЗППЦК и тъй като е учредено в резултат на преобразуване на публично дружество, „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД новообразувано придобива статут на публично дружество по силата на закона. Дружеството осъществява своята дейност при спазване и на разпоредбите на ЗППЦК, ЗПЗФИ, подзаконовите нормативни актове по прилагането им, както и на останалите нормативни актове, регулиращи дейността на публичните дружества.

Предметът на дейност на Дружеството е: строителство и продажба на недвижими имоти; вътрешно и външнотърговска дейност; транспорт на пътници и товари в страната и чужбина; спедиционна, лизингова, комисионна и информационна дейност; хотелиерство и ресторантьорство; вътрешен международен туризъм и туроператорска дейност след лиценз; търговско представителство и посредничество в страната и чужбина; производство на стоки и услуги; сделки с интелектуална собственост; рекламна и издателска дейност; както и всяка друга дейност, разрешена от закона.

Дружеството се управлява от едностепенна система за управление - Съвет на директорите.

Към 31.12.2021 г. съставът на Съвета на директорите е, както следва:

- Станислав Николаев Василев;
- Ралица Александрова Коренчева;

- Паолина Николаева Синабова.

Изпълнителни директори към 31.12.2021 г. са Станислав Николаев Василев и Ралица Александрова Коренчева, които представляват дружеството само заедно.

Съвета на директорите е с мандат до 25 Юни 2024 г.

За отчетния период лицата, натоварени с общо управление в “Инвестиционна компания Галата” АД и упражняващи надзор над процеса на финансово отчитане, са както следва:

- Одитен комитет, който към 31.12.2021 г. е в състав в състав:
  - ✓ Милена Найденова Найденова;
  - ✓ Диана Стоянова Воева;
  - ✓ Илияна Тодорова Велева;

„Инвестиционна компания Галата” АД е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Към 31 декември 2021 г. акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД.

Финансовият отчет към 31 декември 2021 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 23 Март 2022 г.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството има назначени по трудов договор две лица. Средносписъчният брой на персонала за 2021 г. е 7 човека.

## 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т.8 от Допълнителните разпоредби“.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000лв.) (включително сравнителната информация за 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е индивидуален.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие, като са взети предвид ефектите от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус. В тази връзка ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Въпреки известния спад в приходите по договори за оперативен лизинг, Ръководството счита, че пандемията от коронавирус няма да окаже сериозно влияние върху дейността. Дейността на дружеството не попада в секторите, които са дългосрочно засегнати от влиянието на пандемията от COVID-19 и не е ползвало безвъзмездни средства, предоставени от държавата. Разполага с достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовите си отчети.

### 3. Промени в счетоводната политика

#### 3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2021 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2021 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – Имоти, машини и съоръжения – постъпления преди предвидената употреба, приети с Регламент (ЕС) № 2021/1080 от 28 юни 2021 г., Официален вестник, бр. L 234 от 2.7.2021 г.).

#### 3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи – Обременяващи договори – разходи за изпълнение на договор, приети с Регламент (ЕС) № 2021/1080 от 28 юни 2021 г., Официален вестник, бр. L 234 от 2.7.2021 г.). Изменението следва да се прилага за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2022 г. по отношение на съществуващи договори, по които предприятието не е изпълнило всички свои задължения. По-ранно прилагане се разрешава.
- Изменение на МСФО 3 Бизнес комбинации приети с Препратка към концептуалната рамка (Регламент (ЕС) № 2021/1080 от 28 юни 2021 г., Официален вестник, бр. L 234 от 2.7.2021 г.). Изменението следва да се прилага в бъдеще по отношение на бизнес комбинации, чиято дата на придобиване е на или след началото на първия годишен отчетен период, започващ на или след 01.01.2022 г.
- Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2018–2020 г., приети с (Регламент (ЕС) № 2021/1080 от 28 юни 2021 г., Официален вестник, бр. L 234 от 2.7.2021 г.) Изменението е в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2022 г., като е разрешено по-ранно прилагане
- Изменение на МСФО 9 Финансови инструменти – Такси при прага от „10 процента“ за отписване на финансови пасиви. Изменението е в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2022 г., като е разрешено по-ранно прилагане
- Изменение на МСС 41 Земеделие – Данъчно облагане при оценяване по справедлива стойност Изменението е в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2022 г., като е разрешено по-ранно прилагане
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСС 8 Дефиниция на счетоводни оценки – публикувани през февруари 2021г, очаква се приемане от ЕС.



- Изменения в МСС 12 „Отсрочени данъци, свързани с активи и пасиви, възникващи при единична транзакция“ – публикуван през май 2021, очаква се приемане от ЕС.
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на , МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазването на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на настоящия финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

##### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”.

Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет, когато това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети с цел представяне на финансовата информация в съответствие с дейността на дружеството, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

##### **4.3. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

#### 4.4. Приходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.

При сделки, които включват продажбата на няколко вида продукти и услуги (многокомпонентни сделки), Дружеството прилага критериите за признаване на приход, представени по-долу, за всеки отделен компонент, за да отрази нейната същност. Полученото възнаграждение от такъв вид сделка за продажба се разпределя между отделните компоненти на базата на съотношението на справедливите им стойности.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

##### 4.4.1. Предоставяне на услуги

Приходите от услуги се признават, когато услугите са предоставени в съответствие със степента на завършеност на договора към датата на финансовия отчет.

Основните приходи през текущия период, които Дружеството генерира са свързани с отдаването под наем на недвижими имоти, която се състои от едно задължение за изпълнение. Приходите от предоставените услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

#### **4.4.2. Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми от Дружеството и се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.5. Активи и пасиви по договори с клиенти**

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

#### **4.6. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

#### **4.7. Разходи за лихви и разходи по заеми**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

#### **4.8. Нематериални активи**

Нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Разходите за амортизация се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

Нематериалните активи включват вещни права, които не се амортизират.

#### **4.9. Имоти, машини и съоръжения**

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически

ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява на база на линейния метод индивидуално за всеки актив върху оценения полезен живот, както следва:

- Съоръжения 7 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имоти, машини и съоръжения на Дружеството е в размер на 700 лв.

#### **4.10. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения**

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.11. 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 себестойност, 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 незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от продажби” и ред „Други разходи”, и се признават, както е описано в пояснение 4.4 и пояснение 4.6.

#### **4.12. Нетекущи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба**

Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в отчета за финансовото състояние, само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Някои активи, държани за продажба, като финансови активи или активи по отсрочени данъци, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Дружеството. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

#### **4.13. Материални запаси**

Като материални запаси в Дружеството се отчитат придобитите материали, незавършено производство и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в

стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода среднопретеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

Към 31.12.2021 г. ( 31.12.2020 г. ) в Отчета за финансовото състояние, на ред "Незавършено производство", са отчетени 187 хил.лв., представляващи разходи във връзка със строителството на жилищна сграда.

#### **4.14. Отчитане на лизинговите договори**

##### **Дружеството като Лизингополучател**

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2021 г. Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

##### **Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател**

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние.

Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

След началната дата лизингополучателят оценява актива с право на ползване посредством модел на цената на придобиване. Прилагайки модела на цената на придобиване, Дружеството оценява актива с право на ползване по цена на придобиване:

- а) минус всички натрупани амортизации и всички натрупани загуби от обезценка; и
- б) коригиран спрямо всяка преоценка на пасива по лизинга, отразяваща преоценките или измененията на лизинговия договор или отразяваща коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството:

- използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране; или
- използва лихвен процент състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на отделен ред.

През отчетния и сравнителните периоди дружеството не е било Лизингополучател по лизингови договори.



### **Дружеството като Лизингодател по договори за оперативен лизинг**

Дружеството признава лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг като приход по линейния метод или на друга систематична база. Дружеството прилага друга систематична база, когато тази база отразява по-точно начина, по който се намалява ползата от използването на основния актив.

Дружеството признава разходите, включително амортизацията, извършени във връзка с генерирането на дохода от лизинг, като разход.

Дружеството прибавя първоначалните преки разходи, извършени във връзка с постигането на оперативен лизинг, към балансовата стойност на основния актив и ги признава като разход през срока на лизинговия договор на същата база както дохода от лизинг.

Амортизационната политика по отношение на амортизируемите основни активи, предмет на оперативен лизинг, трябва да бъде съгласувана с обичайната амортизационна политика на Дружеството по отношение на подобни активи. Активите отдавани по договори за оперативен лизинг са класифицирани ка инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност.

Към 31.12.2021г. (31.12.2020г.) Дружеството е лизингодател по договори за оперативен лизинг.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството не е страна по договори за финансов лизинг.

### **4.15. 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.

#### **Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпънено, е отменено или срокът му е изтекъл.

#### **Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

Класификацията на финансовите активи на Дружеството се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват в нетния лихвен доход с изключение на обезценката на търговските

вземания, която се представя на ред „Други разходи“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### Последващо оценяване на финансовите активи

***В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи съгласно МСФО 9 се класифицират в една от следните категории:***

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

#### × Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Дружеството класифицира в тази категория всички свои финансови активи - пари и паричните еквиваленти, предоставените заеми и търговски и други вземания.

*Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в хода на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и са сравнително бързо ликвидни.*

### Обезценка на финансовите активи

Прилага се модела за „очакваните кредитни загуби“.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск **(фаза 1)**

*Тук се включват стабилни финансови активи, които не са в просрочие („редовни“ кредити) и се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск.*

- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък **(фаза 2)**

Тук се включват активи, за които от момента на първоначално признаване е настъпило влошаване на кредитното им качество, но то не трябва да се свързва с индивидуално обезценяване на конкретни активи (настъпили са събития, пряко свързани с възможни бъдещи загуби по портфейла, но не и по конкретни кредити). Обичайно в тази фаза се класифицират кредити с просрочие повече от 30 дни.

- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

Тук се включват активи, за всеки от които в бъдеще се очакват загуби. Настъпило е влошаване на кредитното качество, но това влошаване е свързано с конкретни активи. Обичайно в тази фаза се класифицират кредити в неизпълнение с просрочие повече от 90 дни.

На тази фаза очакваните кредитни загуби ще се създават за целия оставащ срок на кредита, но загубите ще се оценяват индивидуално по конкретни кредити при просрочие над 180 дни.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за всички финансови активи във фаза 1, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за финансовите активи във фаза 2 и фаза 3. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент). Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Политиката на Дружеството за определяне на очакваните кредитни загуби относно предоставените заеми включва следните изходни параметри:

	LGD (Загуба при неизпълнение)		PD (Вероятност от неизпълнение)
	Обезпечени	Необезпечени	
Фаза 1 – „редовни кредити“ (без просрочия)	според размера на обезпечението	45%	10%
Фаза 2 – „Необслужвани кредити“ (просрочие над 30 дни)	според размера на обезпечението	45%	50%
Фаза 3 – „Кредити в неизпълнение“ (просрочие над 90 дни)	според размера на обезпечението	45%	100%

**Вероятността от неизпълнение** е вероятността от неизпълнение през определен времеви хоризонт. Този показател предоставя оценка на вероятността кредитополучателят да не е в състояние да изпълни задълженията си. Вероятността от неизпълнение нараства с нарастване на просрочието.

**Загубата при неизпълнение** се пресмята като разлика между дължимите договорени парични потоци и потоците, които Дружеството очаква да получи включително потоците от реализация на обезпечението. Дефинира като очаквания размер на загубата в момента на настъпване на неизпълнението и се посочва като процент от експозицията. Използвания % на загубата при неизпълнение се определя според вида на обезпечението по кредита и при необезпечените кредити се базира на Регламент 575/2013г.

**Експозиция при неизпълнение** е общата стойност, на която е изложено Дружеството при неизпълнение на заема. Експозицията при неизпълнение е равна на текущата неизплатена сума към края на отчетния период при фиксирани експозиции, като сročни заеми, каквито са заемите на Дружеството.

## Търговски и други вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Дружеството използва опростен подход при последващо отчитане на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка в размер на очакваните кредитни загуби за целия срок на финансовия актив. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби според възрастовата структура на вземанията като ползва т.нар. „матрица на провизиите“.

От извършения анализ на събираемостта на вземанията по времеви елементи, се установи че дружеството няма в исторически план загуби от неизпълнение, се приема, че опростеният подход е неприложим. Предвид посоченото Дружеството прилага **модела за „очакваните кредитни загуби“**. Вземанията са класифицирани като такива във фаза 1 и се прилагат съответните % посочени по-горе – 45% за загуба при неизпълнение и 10% вероятност от неизпълнение.

## Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определила даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата.

### 4.16. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.21.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.17. Пари и парични еквиваленти**

Към 31 декември 2021 г. паричните средства на Дружеството се състоят от пари в брой и по банкови сметки.

#### **4.18. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

##### **Обратно изкупуване и повторно издаване на обикновени акции (изкупени собствени акции)**

При изкупуване на собствени акции, платената сума, която включва директно свързаните разходи, нетно от данъци, се признава като намаление в собствения капитал. Обратно изкупените собствени акции се представят в перото "Изкупени собствени акции".

Резервите се състоят от законови резерви и резерв от емисия акции (вж. пояснение 13.2).

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

#### **4.19. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала към 31 декември 2021 г. включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

#### **4.20. 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. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. 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. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

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. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 28.

#### **4.21. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.22.

#### **4.21.1. Приходи**

През 2021 г. Дружеството реализира приходи от предоставяне на услуги - отдаване под наем на сгради, класифицирани като инвестиционни имоти.

#### **4.21.2. Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Данъчните норми в различните юрисдикции, в които Дружеството извършва дейност, също се вземат предвид. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

#### **4.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

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.

Информация 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.

##### **4.22.1. Обезценка на нефинансови активи**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.10). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

##### **4.22.2. Полезен живот на амортизируеми активи**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2021 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 5. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка.

#### 4.22.3. Определяне на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

#### 4.23. Оперативни сегменти

Оперативните сегменти са компоненти на дружеството:

- ✓ които предприемат бизнес дейности, от които може да получават приходи и понесат разходи (включително приходи и разходи, свързани със сделки с други компоненти на дружеството);

- ✓ чиито оперативни резултати се оценяват от ръководството на Дружеството, вземащо оперативните решения, на база финансова и оперативна информация, за целите на текущо наблюдавани при вземането на решения относно ресурсите, които да бъдат разпределени към сегмента, и оценяване на резултатите от дейността му; и

- ✓ за който е налице отделна финансова информация;

Два или повече оперативни сегмента могат да бъдат обединени в един оперативен сегмент, ако обединяването е в съответствие с основния принцип на МСФО 8, сегментите имат сходни икономически характеристики и сегментите са сходни във всяко от следните отношения:

- ✓ естество на услугите;
- ✓ регионално местоположение;
- ✓ методите, използвани за предоставяне на техните услуги; и
- ✓ естеството на регулативната среда.

Оперативните сегменти на дружеството текущо се наблюдават и направляват от ръководството, като всеки оперативен сегмент отделна бизнес област, която обслужва различен тип клиенти, респективно е носител на различни бизнес ползи и рискове – според типа на инвестиционните имоти.

Дружеството представя отделен външен клиент като основен клиент, ако той генерира 10% или повече от неговите приходи.

Към 31.12.2021г. и към 31.12.2020г. дружеството не отчита отделни оперативни сегменти. Информация за приходите от основните клиенти е представена в пояснение 16.

#### 4.24. Безвъзмездни средства, предоставени от държавата

Безвъзмездните средства, предоставени от държавата, включително непарични дарения по справедлива стойност, не се признават, докато няма приемлива гаранция, че: предприятието ще изпълни условията, свързани с тях; помощта ще бъде получена.

Безвъзмездните средства, предоставени от държавата, свързани с компенсиране на направени разходи, се признават в печалба или загуба в същия период, в който са признати разходите.

Безвъзмездните средства, предоставени от държавата, свързани с компенсиране на инвестиционни разходи се признават в печалба или загуба за целия период на полезен живот на актива, пропорционално на признатите разходи за амортизация.

През 2021 г. дружеството не е ползвало безвъзмездните средства, предоставени от държавата, освен получените средства съгласно РМС №739/26.10.21г. и РМС №15/20.01.22г. за периода 01.10.2021-31.12.221 г., които са несъществени.

### 5. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръжения включват сгради, съоръжения и разходи за придобиване на нетекущи активи:



	Сгради '000 лв.	Съоръжения '000 лв.	Разходи за придобиване на нетекущи активи '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2021 г.	-	77	134	211
Новопридобити активи	-	9	-	9
Отписани активи	-	(12)	-	(12)
<b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>	-	<b>74</b>	<b>134</b>	<b>208</b>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 1 януари 2021 г.	-	(70)	-	(70)
Амортизация за периода	-	(6)	-	(6)
Отписани активи	-	12	-	12
<b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>	-	<b>(64)</b>	-	<b>(64)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	-	<b>10</b>	<b>134</b>	<b>144</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	75	134	209
Прехвърлени инвестиционни имоти	-	2	-	2
Отписани активи	-	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	-	<b>77</b>	<b>134</b>	<b>211</b>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	(59)	-	(59)
Амортизация за периода	-	(11)	-	(11)
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	-	<b>(70)</b>	-	<b>(70)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	-	<b>7</b>	<b>134</b>	<b>141</b>

Дружеството не е заложило имоти, машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения.

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване, ако има такива) са включени в перото "Разходи за амортизация".

През отчетния и предходни периоди не са възниквали условия и съответно не са отчитани загуби и не са възстановявани загуби от обезценка на Имоти, машини и съоръжения.

Дружеството няма договорни задължения за закупуване на активи, което следва да се реализира през следващи отчетни периоди.

Към 31 декември 2021 г. (31 декември 2020 г.) Дружеството не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

## 6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти – земи и сгради, които се намират в гр. Варна и околностите, и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Инвестиционни имоти	73 033	73 018
Разходи за подобрене на инвестиционни имоти	127	127
	<b>73 160</b>	<b>73 145</b>

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	<b>‘000 лв.</b>
<b>Балансова стойност към 01 януари 2021 г.</b>	<b>73 145</b>
Новопридобити активи:	-
<i>в т.ч.: подобрения на активи</i>	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	15
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>73 160</b>
<b>Балансова стойност към 01 януари 2020 г.</b>	<b>72 546</b>
Новопридобити активи:	36
<i>в т.ч.: подобрения на активи</i>	36
Прехвърляния от нематериални активи (отстъпени права на строеж)	233
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	330
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>73 145</b>

Възприет е подход за последваща оценка на инвестиционните имоти по тяхната справедлива стойност. Дружеството извършва преоценка на база оценка на лицензиран оценител - оценителско предприятие „ДИ ЕНД ПИ Консултантска къща” ЕООД, ЕИК 202989323 със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул.„Македония” 101 ет.1, притежаващо сертификат на дружество на независим оценител, рег. № 100102094 от 12.12.2011 г., за оценка на недвижими имоти издаден от КНОБ.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството има поет ангажимент по договор за изработка на ПУП-ПРЗ и ПУП-РУП на земи, собственост на Дружеството, класифицирани като инвестиционни имоти. Приблизителната стойност на очакваните разходи във връзка с поетите ангажименти е в размер на 7 хил. лв. (2020 г.: 7 хил. лв.).

За информацията относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 30.

Към 31 декември 2021 г. няма инвестиционните имоти - земи и сгради, които да са предоставени като обезпечение.

## 7. Незавършено производство

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Разходи за изграждане на жилищна сграда	187	187
	<b>187</b>	<b>187</b>

Разходите са във връзка със започнали процедури по реализиране на инвестиционните намерения на дружеството за изграждане на сграда с РЗП 8 170 кв.м., част от предвидените за изграждане сгради, върху имот, собственост на Дружеството на територията на гр.Варна.

## 8. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи включват предоставени търговски заеми и свързаните с тях лихви.

Краткосрочните финансови активи са оценени по цена на придобиване.

	2021	2020
	'000 лв.	'000 лв.
Редовни заеми, в т.ч.:	799	775
<i>Главница по предоставени търговски заеми</i>	372	372
<i>Лихви по предоставени търговски заеми</i>	427	403
Просрочени заеми	-	-
<b>Брутна стойност на главници и лихви по заеми</b>	<b>799</b>	<b>775</b>
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(36)	(35)
<b>Предоставени заеми, нетно от обезценка</b>	<b>763</b>	<b>740</b>

Изменението в коректива за очаквани кредитни загуби и обезценки е, както следва:

	2021	2020
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Салдо към 01 януари</b>	<b>(35)</b>	<b>(51)</b>
Отписани суми за несъбираеми вземания	-	-
Възстановена загуба от обезценка	-	1 024
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1)	(1 008)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(36)</b>	<b>(35)</b>

Към 31.12.2021г. (31.12.2020 г.) Дружеството е кредитор по един договор за предоставяне на търговски заем, с падеж 30.12.2022 г. и договорен годишен лихвен процент от 6,5%. По договора има предоставено обезпечение, както следва:

- Договорна ипотека върху 4,1250% идеални части, равняващи се на 386,9 кв.м. идеални части от поземлен имот, с местонахождение гр.Варна;
- Договорна ипотека върху девети етаж на сградата, находяща се в гр.Варна, заедно с 1,7967% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото върху което е построена сградата, както и 1,7967% идеални части от мястото върху което е построена сградата.

## 9. Търговски и други вземания

	2021	2020
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски вземания	4	15
Вземания по договори за продажби	-	1 300
Предоставени аванси	4	6
<b>Брутна стойност на търговските и други вземания</b>	<b>8</b>	<b>1 321</b>
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	-	(56)
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>8</b>	<b>1 265</b>

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

През текущия и предходния период не са отчитани разходи за обезценка на вземания.

## 10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	3 997	4 372
- евро	41	41
<b>Брутна стойност на пари и парични еквиваленти</b>	<b>4 038</b>	<b>4 413</b>
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	-	-
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>4 038</b>	<b>4 413</b>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. Дружеството не е признало очаквани кредитни загуби по отношение на парични средства по банкови сметки, поради високия кредитен рейтинг на финансовите институции и очаквана несъщественост на сумите.

## 11. Лизинг

### Оперативен лизинг като лизингодател

Дружеството отдава имоти - сгради по договори за оперативен лизинг и съгласно изискванията на МСС 40, същите са класифицирани като инвестиционни имоти. Подробна информация за тях е представена в пояснение 7.

Приходите от наеми за 2021 г., възлизащи на 171 хил. лв. (2020 г.: 193 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“. Не са признавани условни наеми.

Разходите за същите имоти за 2021 г. /в т.ч.: Разходи за ремонт и поддръжка и Местни данъци/ възлизат на 97 хил. лв. (2020 г.: 91 хил. лв.) и са отразени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Разходи за външни услуги“ и „Други разходи“, от които 65 хил.лв. се отнасят за неотдадени под наем имоти, които не генерират приходи от наеми през 2021 г. (2020 г.: 61 хил.лв.).

Бъдещите минимални лизингови постъпления за договорите с определен срок са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления		
	До 1 година ‘000 лв.	От 1 до 5 години ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Към 31 декември 2020 г.	134	-	134
Към 31 декември 2021 г.	151	-	150

Останалата част от сключените договори за оперативен лизинг са сключени за неопределен срок при месечен наем от 1 хил.лв.

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

	2021 ХИЛ. ЛВ.	2020 ХИЛ. ЛВ.
Балансова стойност на активите, предоставени по финансови лизингови договори	-	-
Балансова стойност на активите, предоставяни по оперативни лизингови договори	331	379
Обща сума на вземанията по лизингови договори	4	4

## 12. Отсрочени данъчни активи

Подробна информация за отсрочените данъчни активи е оповестена в пояснение 23.

## 13. Собствен капитал

### 13.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 68 571 234 на брой напълно платени безналични, обикновени, поименни акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всяка акция е с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представлява един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

Брой акции, напълно платени на 01 януари:	2021	2020
акции	68 571 234	68 571 234

Брой акции, издадени и напълно платени към 31 декември:	2021	2020
акции	68 571 234	68 571 234

Списъкът на основните акционери на Дружеството към 31.12.2021 г. (31.12.2020 г.), съгласно информацията от Централен депозитар АД е представен, както следва:

	31 декември 2021		31 декември 2020	
	Брой акции с право на глас	%	Брой акции с право на глас	%
СИР ЕООД	4 125 374	6,02	4 125 374	6,02
УПФ ЦКБ Сила	4 777 682	6,97	4 777 682	6,97
ЗАД АРМЕЕЦ	3 949 639	5,76	3 949 639	5,76
УПФ БЪДЕЩЕ	3 669 200	5,35	3 669 200	5,35
Акционери, притежаващи под 5 %	52 049 339	75,90	52 049 339	75,90
	<b>68 571 234</b>	<b>100</b>	<b>68 571 234</b>	<b>100</b>

### 13.2. Резерви

	Законови резерви ‘000 лв.	Резерв от емисия акции ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Салдо към 01 януари 2021 г.	6 857	131	6 988
Преоценка на нефинансови активи	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци	-	-	-
Данъчен приход/(разход)	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	-
Салдо към 31 декември 2021 г.	<b>6 857</b>	<b>131</b>	<b>6 988</b>

	Законови резерви ‘000 лв.	Резерв от емисия акции ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Салдо към 01 януари 2020 г.</b>	<b>6 857</b>	<b>131</b>	<b>6 988</b>
Преоценка на нефинансови активи	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци	-	-	-
Данъчен приход/(разход)	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>6 857</b>	<b>131</b>	<b>6 988</b>

#### 14. Възнаграждения на персонала

##### 14.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(82)	(85)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(8)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(90)</b>	<b>(93)</b>

##### 14.2. Задължения към персонал и осигурителни институции

Задължения към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения за заплати	1	1
Задължения за осигуровки	1	1
	<b>2</b>	<b>2</b>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2022 г.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството не е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” предвид изключително малкия брой на персонала (2 човека). Размерът на задължението би бил несъществен за целите на финансовия отчет.

### 15. Търговски и други задължения

Търговските и други задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Търговски задължения	9	15
Получени аванси и депозити	17	19
Задължения за неустойки по договори	13	1 299
Задължения по съдебни спорове	2	2
Данъчни задължения	3	319
	<b>44</b>	<b>1 654</b>

Нетната балансова стойност на търговските и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

### 16. Приходи от продажби по договори с клиенти

Основните приходи на дружеството включват приходи от наеми на недвижими имоти по договори за оперативен лизинг.

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	171	193
	<b>171</b>	<b>193</b>

Основната част от приходите на дружеството за периода са приходи от наем на инвестиционни имоти в размер на 171 хил.лв., приходите които са с дял над 10 на сто от тези приходи са:

Клиент	Ст-ст на приходите, хил.лв.	Дял от приходите	Връзка с дружеството
Клиент наеми 1	133	77,85 %	Несвързано лице
Клиент наеми 2	17	10,18 %	Несвързано лице

Всички клиенти и имоти, отдавани под наем са базирани в Република България.

### 17. Печалба от продажба на недвижими имоти

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Приходи по продажба на недвижими имоти	-	4 904
Себестойност на продадените недвижими имоти	-	(1 585)
<b>Печалба от продажбата на имоти за продажба</b>	<b>-</b>	<b>3 319</b>

## 18. Други приходи

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Приходи от обратно проявление на обезценка на вземания	56	-
Отписани задължения	11	-
	<u>67</u>	<u>-</u>

## 19. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Разходи за ел.енергия	(4)	(2)
Други	(2)	(1)
	<u>(6)</u>	<u>(3)</u>

## 20. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Разходи за ремонт и поддръжка	(39)	(27)
Разходи за такси	(11)	(9)
Правни услуги	(6)	(8)
Независим финансов одит	(10)	(5)
Експертни оценки	(1)	(2)
Маркет мейкъринг	(3)	-
Други	(2)	(2)
	<u>(72)</u>	<u>(53)</u>

Този финансов отчет е одитиран от регистриран одитор Петя Койчева-Живкова, упражняваща одиторска дейност чрез търговско дружество „Одит България“ ЕООД. Възнаграждението на регистрирания одитор е за независим финансов одит на финансовия отчет и е в договорен размер 7 хил.лв.. През годината регистрираният одитор не е предоставял други услуги. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30, ал. 1 на Закона за счетоводството.

## 21. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(67)	(63)
Разходи за неустойки по договори	-	(754)
Отписани нематериални активи	-	(49)
Разходи от обезценка на вземания	(1)	(1 064)
Разходи от обезценка на нематериален актив	-	(285)
Други разходи	(1)	(1)
	<u>(69)</u>	<u>(2 216)</u>



## 22. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Разходи за лихви	(13)	(6)
Банкови такси	(2)	(1)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(15)</b>	<b>(7)</b>

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	24	97
Печалба от продажба на финансови активи	-	48
<b>Финансови приходи</b>	<b>24</b>	<b>145</b>

## 23. Разходи за данък върху печалбата

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата, могат да бъдат равнени, както следва:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
<b>Печалба преди данъчно облагане</b>	<b>19</b>	<b>1 604</b>
Данъчна ставка	10 %	10 %
<b>Очакван разход за данъци върху дохода</b>	<b>(2)</b>	<b>(160)</b>
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(2)	(367)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	10	210
<b>Текущ разход за данък</b>	<b>6</b>	<b>(317)</b>
<b>Разход за данъци върху дохода, в т.ч.:</b>		
Текущ разход за данъци върху печалбата	6	(317)
Отсрочени данъци в т.ч.:		
- свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(6)	33
Разходи за данъци, признати в друг всеобхватен доход	-	-
<b>Общо разходи за данъци, признати в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</b>	<b>-</b>	<b>(284)</b>
<b>Печалба след данъци</b>	<b>19</b>	<b>1 320</b>

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат анализирани както следва:

Движение на отсрочените данъци към 31.12.2021 г.	Баланс към 01.01.2021 г.	Признати в печалба и загуби	Признати в друг всеобхватен доход	Баланс към 31.12.2021 г.
Данъчна временна разлика от обезценка на вземания	38	(6)	-	32
<b>Нетно</b>	<b>38</b>	<b>(6)</b>	<b>-</b>	<b>32</b>

Движение на отсрочените данъци към 31.12. 2020 г.	Баланс към 01.01.2020 г.	Признати в печалба и загуби	Признати в друг всеобхватен доход	Баланс към 31.12.2020 г.
Данъчна временна разлика от обезценка на вземания	5	33	-	38
<b>Нетно</b>	<b>5</b>	<b>33</b>	<b>-</b>	<b>38</b>

Активите по отсрочени данъци са признати с оглед на очакванията на ръководството за обратно проявление на намаляемите временни разлики.

Всички отсрочени данъци са начислени при данъчна ставка за корпоративен данък в размер на 10%, т.е. ставката за периодите на очакваното обратно проявление.

#### 24. Доход на акция и дивиденди

Основният доход на акция е изчислен като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2021	2020
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	19 000	1 320 000
Среднопретеглен брой акции	68 571 234	68 571 234
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,02</b>

Разпределението на дивиденди от Дружеството става след решение на общото събрание на акционерите. През 2021 г. и 2020 г. не са разпределяни дивиденди от Дружеството.

#### 25. Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционери, ключов управленски персонал и други свързани лица.

Наименование на свързаното лице	Описание на типа свързаност
Станислав Николаев Василев	ключов управленски персонал
Ралица Александрова Коренчева	ключов управленски персонал
Паолина Николаева Синабова	ключов управленски персонал

Милена Найденова Найденова	ключов управленски персонал /член на одитен комитет/
Илияна Тодорова Велева	ключов управленски персонал /член на одитен комитет/
Диана Стоянова Воева	ключов управленски персонал /член на одитен комитет/

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

### 25.1. Сделки със собствениците

Няма сделки със акционери, притежаващи контрол или значително влияние.

### 25.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите и изпълнителните директори. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения, в т.ч.:	(75)	(75)
<i>Разходи за възнаграждения</i>	(68)	(68)
<i>Разходи за социални осигуровки</i>	(7)	(7)
Получени услуги	(5)	(7)

### 25.3. Разчети със свързани лица в края на годината

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	6	6
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

### 26. Условни активи и условни пасиви

През периода няма предявени гаранционни искиове към Дружеството.

Към 31 декември 2021 г. дружеството не е страна по съдебни спорове.

### 27. Поети задължения

Поетите от Дружеството ангажименти по повод придобиване на нетекущи активи са оповестени в пояснение 5.

## 28. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
<b>Кредити и вземания:</b>			
Търговски и други вземания / без аванси и данъци за възстановяване/	9	2	1 259
Краткосрочни финансови активи	8	763	740
Пари и парични еквиваленти	10	4 038	4 413
		<b>4 803</b>	<b>6 412</b>
<b>Финансови пасиви</b>			
	Пояснение	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>			
Търговски и други задължения / без аванси и данъчни задължения/	15	24	1 320
Задължения към свързани лица	25.3	6	6
		<b>30</b>	<b>1 326</b>

Вижте пояснение 4.15 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Балансова стойност на финансовите активи и пасиви се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 30. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 29.

В таблицата по-долу е представена йерархията на справедливата стойност на активите и пасивите на Дружеството за 2021 г.:

	Справедлива стойност	Котирани цени на активен пазар <u>Ниво 1</u>	Значителни наблюдавани входящи данни <u>Ниво 2</u>	Значителни ненаблюдавани входящи данни <u>Ниво 3</u>
<b><u>Активи, за които справедливата стойност се оповестява</u></b>				
Търговски и други вземания (без аванси и данъци за възстановяване)	2	-	-	2
Краткосрочни финансови активи	763	-	-	763
<b><u>Пасиви, за които справедливата стойност се оповестява</u></b>				
Търговски и други задължения (без аванси и данъци за внасяне)	24	-	-	24
Задължения към свързани лица	6	-	-	6

В таблицата по-долу е представена йерархията на справедливата стойност на активите и пасивите на Дружеството за 2020 г.:

	Справедлива стойност	Котирани цени на активен пазар <u>Ниво 1</u>	Значителни наблюдавани входящи данни <u>Ниво 2</u>	Значителни ненаблюдавани входящи данни <u>Ниво 3</u>
<b><u>Активи, за които справедливата стойност се оповестява</u></b>				
Търговски и други вземания (без аванси и данъци за възстановяване)	1 259	-	-	1 259
Краткосрочни финансови активи	740	-	-	740
<b><u>Пасиви, за които справедливата стойност се оповестява</u></b>				
Търговски и други задължения (без аванси и данъци за внасяне)	1 320	-	-	1 320
Задължения към свързани лица	6	-	-	6

## 29. Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 29. 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 сътрудничество със Съвета на директорите. Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството. Дружеството, чрез своите стандарти и процедури за обучение и управление, цели да развие конструктивна контролна среда, в която всички служители разбират своята роля и задължения.

Одитният комитет на Дружеството следи как Ръководството осигурява съответствие с политиките за управление на риска и преглежда адекватността на рамката за управление на риска по отношение на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

### 29.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

#### 29.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. За Дружеството не съществува валутен риск поради фиксирания курс на българския лев към еврото: BGN 1.95583/ EUR 1.00.

#### 29.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране.

Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Към отчетната дата лихвеният профил на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството е, както следва:

	Пояснение	Номинална стойност	
		2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
<b>Инструменти с фиксирана лихва</b>			
Финансови активи	8	763	740
Финансови пасиви		-	-
		<b>763</b>	<b>740</b>
<b>Инструменти с променлива лихва</b>			
Финансови активи		-	-
Финансови пасиви		-	-
		<b>-</b>	<b>-</b>

### Анализ на чувствителността на справедливата стойност за инструменти с фиксирана лихва

Дружеството не отчита финансови активи и пасиви с фиксирана лихва по справедлива стойност в печалби и загуби и не определя деривативи (лихвени суапове) като хеджиращи инструменти по модела на отчитане на хеджинг на справедлива стойност. Поради това, промени в лихвените нива към датата на отчета за финансовото състояние не биха засегнали печалби и загуби.

#### 29.1.3. Други ценови рискове

Дружеството не е изложено на други ценови рискове, тъй като не притежава публично търгувани акции, облигации и няма участие в други дружества.

### 29.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата

стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
<b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b>		
Вземания по предоставени заеми	763	740
Търговски и други вземания/ без аванси и данъци за възстановяване/	2	1 259
Пари и парични еквиваленти	4 038	4 413
<b>Балансова стойност</b>	<b>4 803</b>	<b>6 412</b>

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен.

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

### 29.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията на задълженията, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди както за краткосрочни, така и за дългосрочни периоди. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват и чрез заеми в съответния размер.

Падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2021 г.	Текущи	
	До 6 месеца ‘000 лв.	Между 6 и 12 месеца ‘000 лв.
Търговски и други задължения	24	-
Задължения към свързани лица	6	-
<b>Общо</b>	<b>30</b>	<b>-</b>

31 декември 2020 г.	Текущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски и други задължения	1 320	-
Задължения към свързани лица	6	-
<b>Общо</b>	<b>1 326</b>	<b>-</b>

Не се очаква, че паричните потоци, включени в таблицата, могат да възникнат значително по-рано или на значително различни суми.

#### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

#### 29.4. Климатичен риск

Изменението на климата и влошаването на състоянието на околната среда са източник на структурни промени, които засягат всички аспекти на икономическата дейност. Рисковете, свързани с климата и околната среда, включват два основни двигателя на риска:

✓ **Физически риск** - свързан е с финансовото въздействие на променящия се климат, включително по-чести екстремни метеорологични явления и постепенни изменения на климата, както и влошаване на състоянието на околната среда като например замърсяване на въздуха, водите и земята, воден недостиг, обедняване на биоразнообразието и обезлесяване. Физическият риск се категоризира като „остър“, когато произтича от екстремни явления като суши, наводнения или бури, и като „хроничен“, когато произтича от постепенни изменения, като например повишаване на температурите, покачване на океанското равнище, воден недостиг, обедняване на биоразнообразието, промяна в земеползването, разрушаване на местообитания и недостиг на ресурси. Прякото въздействие на този риск може да доведе до увреждане на имущество – наводнение, земетресение; или намаляване на производителността, а непрякото му въздействие до последващи събития като например нарушаване на веригите на доставка.

✓ **Риск, свързан с прехода** - отнася се до финансовите загуби, които дадена компания може да претърпи, пряко или непряко, от процеса на приспособяване към по-нисковъглеродна и по-екологично устойчива икономика. Той може да бъде породен от сравнително внезапно приемане на политики по отношение на климата и околната среда, напредък на технологиите или промяна в пазарните нагласи и предпочитания.

Секторите, за които е по-голяма вероятността да бъдат физически засегнати са селското стопанство, горското стопанство, риболова, здравеопазването, енергетиката, минното дело, транспорта и инфраструктурата и туризма. Секторите, които е вероятно да бъдат засегнати от преход към нисковъглеродна икономика са енергетиката, транспорта, промишленото производство, строителството и селското стопанство.

Рисковете, свързани с климата и околната среда, могат да засегнат пряко ефикасността на съществуващите и бъдещите стратегии на дружеството, затова е от съществено значение за ръководството да определи кои от тях засягат дейността ни в краткосрочен, средносрочен и дългосрочен план. Ръководството се стреми да познава достатъчно добре рисковете, свързани с климата и околната среда, за да може да разбира главните рискове и редовно да ги подлага на преглед.



Дружеството не използва в дейността си ресурси, които значително увеличават въглеродните емисии.

Климатичния риск се счита за несъществен за дейността на дружеството.

### 30. Оценяване по справедлива стойност

#### 30.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2021 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2021 г.	Ниво 3 '000 лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>	
- земя	72 756
- сгради	404
	<hr/>
	<b>73 160</b>
	<hr/>
31 декември 2020 г.	Ниво 3 '000 лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>	
- земя	72 756
- сгради	389
	<hr/>
	<b>73 145</b>
	<hr/>

Възприет е подход за последваща оценка на инвестиционните имоти по тяхната справедлива стойност. Дружеството извършва преоценка на база оценка на лицензиран оценител - оценителско предприятие „ДИ ЕНД ПИ Консултантска къща” ЕООД, ЕИК 202989323 със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул.”Македония” 101 ет.1, притежаващо сертификат на дружество на независим оценител, рег.№ 100102094 от 12.12.2011, за оценка на недвижими имоти издаден от КНОБ.

Използваният метод за оценка на земите и сградите е Пазарен подход. В основата на този подход са залегнали сравними пазарни цени по местоположение или предназначение на активи, които удовлетворяват изискванията за сравнимост /идентични или сходни обекти/. Този подход предполага наличието на активен пазар на недвижими имоти, какъвто в България понастоящем трудно може да бъде дефиниран, с изключение на някои видове активи.

Справедливата стойност на поземлените имоти е оценена като е използван сравнителния метод. Оценката се изготвя за пета поредна година.

При прилагане на "Пазарен подход" чрез "Сравнителен метод":

- базира се на акумулиране и анализ на информация от извършени продажби и оферирани цени за подобни на оценяваните активи;
- отчитат се последните продажби на подобни имоти за последните 12 месеца;
- оценява се значението на различията с аналозите по отделни показатели за сравнение;
- данни за продаваемостта - умерен пазарен интерес, наличие на оферти, епизодични сделки;

За определяне на справедливата стойност офертните цени на аналогични имоти са коригирани с коефициенти съобразно местоположението и индивидуалните характеристики на имотите, състоянието на инфраструктурата.

Размерът на корекцията се определя от оценителя с експертни средства или въз основа на тегловната част на сравнителния елемент в общата цена на актива.

Определено ниво на йерархията на справедливата стойност на земята и сградите – 3-то ниво.

Няма прехвърляния на нивата между две години, тъй като няма промяна във входящите данни на които е базирана оценката.

Началното салдо на инвестиционните имоти на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	<b>Инвестиционни имоти ‘000 лв.</b>
Салдо към 01 януари 2021 г.	73 145
Изменения в стойността на инвестиционните имоти през 2021 г.	-
<b>Салдо към 31 декември 2021 г. преди промяна в справедливата стойност</b>	<b>73 145</b>
<b>Салдо към 31 декември 2021 г. след промяна в справедливата стойност</b>	<b>73 160</b>
Сума, включена в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“, в резултат на нереализирани печалби или загуби от активи, държани към края на отчетния период	15
Салдо към 01 януари 2020 г.	72 546
Разходи за подобрения на инвестиционни имоти	36
Отстъпени права на строеж	233
<b>Салдо към 31 декември 2020 г. преди промяна в справедливата стойност</b>	<b>72 815</b>
<b>Салдо към 31 декември 2020 г. след промяна в справедливата стойност</b>	<b>73 145</b>
Сума, включена в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“, в резултат на нереализирани печалби или загуби от активи, държани към края на отчетния период	330

Най-ефективното и най-доброто използване на активите не се различава от използването им в момента.

Основни стъпки при определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти:

- идентифициране и определяне характеристиките на активите;
- определяне на пазара - основен или най-изгоден. Пазарът на който предприятието осъществява сделки е най-изгодния поради липса на основен пазар;

### 31. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на основата на съотношението собствен капитал към нетен дълг.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или 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.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Собствен капитал	78 280	78 267
<b>Коригиран капитал</b>	<b>78 280</b>	<b>78 267</b>
Дълг	52	1 662
- Пари и парични еквиваленти	(4 038)	(4 413)
<b>Нетен дълг</b>	<b>(3 986)</b>	<b>(2 751)</b>
<b>Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг</b>	<b>1 : (0,05)</b>	<b>1 : (0,04)</b>

### 32. Важни събития, които са настъпили през отчетния период - последици от пандемията от COVID-19

Разпространението на новия коронавирус (COVID-19) в световен мащаб се отрази негативно върху глобалната икономика, сектора на услугите и върху инвеститорските настроения. Въпреки, че въздействието на пандемията върху икономическата активност намаля значително, COVID-19 все още не е победен и възстановяването зависи в голяма степен от развитието на болестта както в рамките на ЕС, така и извън него. На фона на неотдавнашното рязко увеличение на случаите на заразени в много държави, не може да се изключи повторното въвеждане на ограничения, които ще оказват въздействие върху икономическата дейност. В ЕС този риск е особено важен в държавите членки със сравнително нисък процент на ваксинация, каквато е и България. От ключово значение е поддържането на относително ниски нива на разпространение на вируса и ограничаване на въздействие от протичане на пандемията върху икономиката.

Създалата се епидемиологична обстановка, както на национално, така и на международно ниво, не се отрази значително на финансовите показатели на Дружеството през 2021 година. Към настоящият момент цените на недвижимите имоти остават стабилни.

По време на обявеното от правителството извънредно положение и в следствие по време на извънредната епидемиологична обстановка в страната, Дружеството не е преустановявало дейността си и не е предоставяло отстъпки от наеми на наемателите по съществуващите договори. Отчетения спад от 10% на приходите от наеми е в резултат на прекратени договори по причини, несвързани с COVID-19.

Дружеството анализира текущите условия, свързани с COVID – 19 и всякакви разумни и поддържащи прогнози, доколкото е възможно да се направят такива, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци. Различие в очакваната динамика на стабилизиране на здравната ситуация може да доведе до съществени отклонения в развитието на икономиката. Поради това непрекъснато се анализира събираемостта на вземанията на текуща база и необходимостта от корекция на очакваните кредитни загуби, поради евентуално влошаване на кредитното качество на длъжниците в резултат на

извънредните събития, свързани с COVID – 19. Дружеството стриктно следи кредитния риск и не очаква съществени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията.

Евентуални корекции в очакваните кредитни загуби, които биха възникнали при забавяне в разплащанията ще бъдат оповестени в следващите финансови отчети.

### **33. Събития след края на отчетния период**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване, освен посочените по-долу:

В края на м. февруари 2022 г. редица държави (включително САЩ, Обединеното кралство, Канада, Швейцария, Япония и ЕС) наложиха санкции срещу определени юридически и физически лица в Русия поради официалното признаване от нейна страна на два отделили се от Украйна региона като Донецката народна република и Луганската народна република, и започналите на 24 февруари 2022 г. военни операции на територията на Украйна. Допълнително бяха направени съобщения и за допълнителни санкции, вкл. към руската държава. Очаква се военният конфликт „Русия-Украйна” и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика.

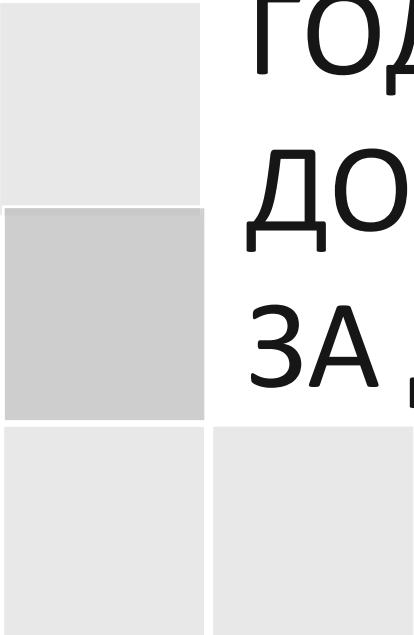
Дружеството няма значителна пряка експозиция към Украйна, Русия или Беларус. Към момента не са налице индикации за съществена несигурност относно дейността на дружеството през следващите минимум 12 месеца.

Военният конфликт между Украйна и Русия и свързаните с него санкции се оценяват от ръководството като некоригиращо събитие за целите на годишния финансов отчет на Дружеството за 2021 г., което не води до преизчисляване на приблизителните счетоводни оценки и справедливи стойности и до промяна на класификация на активи и пасиви.

На този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно въздействието на конфликта, тъй като събитията се развиват изключително динамично и е трудно да се оцени дългосрочното му въздействие върху обемите на търговия, паричните потоци, рентабилността и др. Евентуални корекции на определени допускания и оценки ще бъдат оповестени в следващите финансови отчети.

### **34. Одобрение на финансовия отчет**

Финансовият отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 23 Март 2022 г.



**ГОДИШЕН  
ДОКЛАД  
ЗА ДЕЙНОСТТА**

НА

**„ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ  
ГАЛАТА“ АД**

за 2021 г.

Годишният доклад за дейността на “Инвестиционна компания Галата” АД, за 2021 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 и 8 от ЗППЦК и Приложение № 2 към Наредба N:2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на дружеството за 2021 г. и перспективите му за развитие.

Годишният доклад за дейността на “Инвестиционна компания Галата ” АД за 2021 г. е обсъден, коригиран и приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 23.03.2022 г.

Дата: 23.03.2022 г.

Изпълнителен директор: Stanislav Nikolaev Vasilev  
/Станислав Василев/

Digitally signed by Stanislav Nikolaev Vasilev  
Date: 2022.03.23 16:03:56 +02'00'

Изпълнителен директор: Ralitsa Aleksandrova Korencheva  
/Ралица Коренчева/

Digitally signed by Ralitsa Aleksandrova Korencheva  
Date: 2022.03.23 16:32:29 +02'00'

## I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

### *Фирма:*

#### **“Инвестиционна компания Галата” АД**

Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202780647.

### *Седалище и адрес на управление:*

гр. Варна, ул. Георги Стаматов № 1.

Дружеството е учредено с решение на ОСА чрез разделяне по смисъла на чл.262б от Търговския закон на „Инвестиционна Компания Галата” АД на две новоучредени дружества – „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД и „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД. В резултат на разделянето преобразуващото се дружество „Инвестиционна Компания Галата” АД се прекратява без ликвидация, а двете новоучредени дружества „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД и „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД стават негови правоприменници за части от имуществото му, съгласно предвиденото в плана за преобразуване по чл. 262д, ал.3 и 262ж от Търговския закон, както и свързани лица. Самото преобразувано се дружество „Инвестиционна Компания Галата” АД е учредено чрез правоприменство в резултат на преобразуване на дружество с ограничена отговорност „Асен Николов 1” ООД в „Асен Николов 1” АД, впоследствие с наименование - „Инвестиционна Компания Галата” АД, гр. Варна.

Акционерите в преобразуващото се дружество стават акционери във всяко от двете новоучредени дружества „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД и „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД, като придобиват акции в тях пропорционално на дела им в капитала на преобразуващото се дружество.

Преобразуващото се „Инвестиционна Компания Галата” АД е публично дружество по смисъла на чл.110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК”). Съгласно чл.122, ал.1 и чл.110, ал. 2 ЗППЦК и тъй като е учредено в резултат на преобразуване на публично дружество, „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД придобива статут на публично дружество по силата на закона. Дружеството осъществява своята дейност при спазване на разпоредбите на ЗППЦК, ЗПЗФИ, подзаконовите нормативни актове по прилагането им, както и на останалите нормативни актове, регулиращи дейността на публичните дружества.

### *Предмет на дейност:*

Предметът на дейност на Дружеството е: строителство и продажба на недвижими имоти; вътрешно и външно-търговска дейност; транспорт на пътници и товари в страната и чужбина; спедиционна, лизингова, комисионна и информационна дейност; хотелиерство и ресторантьорство; вътрешен международен туризъм и туроператорска дейност след лиценз; търговско представителство и посредничество в страната и чужбина; производство на стоки и услуги; сделки с интелектуална собственост; рекламна и издателска дейност; както и всяка друга дейност, разрешена от закона.

### *Собственост:*

Дружеството е 100 % - частна собственост;

### *Капитал:*

Към 31 декември 2021 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 68 571 234 на брой 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 представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Списъкът на основните акционери на Дружеството към 31.12.2021 г., съгласно информация от Централен депозитар АД е представен, както следва:

	31 декември 2021		31 декември 2020	
	Брой акции с право на глас	%	Брой акции с право на глас	%
СИР ЕООД	4 125 374	6,02	4 125 374	6,02
УПФ ЦКБ Сила	4 777 682	6,97	4 777 682	6,97
ЗАД АРМЕЕЦ	3 949 639	5,76	3 949 639	5,76
УПФ БЪДЕЩЕ	3 669 200	5,35	3 669 200	5,35
Акционери, притежаващи под 5 %	52 049 339	75,90	52 049 339	75,90
	<b>68 571 234</b>	<b>100</b>	<b>68 571 234</b>	<b>100</b>

**Органи на управление:**

Дружеството е с едностепенна форма на управление Съвет на директорите.

Към 31.12.2021 г. Съвета на директорите на Дружеството е в състав:

- Станислав Николаев Василев - член на СД
- Ралица Александрова Коренчева - член на СД
- Паолина Николаева Синабова - председател на СД

Изпълнителни директори към 31.12.2021 г. са Станислав Николаев Василев и Ралица Александрова Коренчева, които представляват дружеството само заедно.

**Лицензии, разрешителни за осъществяване на дейността:**

Дружеството не притежава лицензии и разрешителни, необходими за осъществяване на дейността си.

**Клонове (чл. 39, т.7 от ЗС):**

Дружеството няма регистрирани клонове

**Свързани лица:**

Свързани лица на Дружеството са акционери, ключов управленски персонал и други свързани лица, както следва:

• **Ключов управленски персонал:**

- Станислав Николаев Василев – член на Съвет на директорите
- Ралица Александрова Коренчева – член на Съвет на директорите
- Паолина Николаева Синабова – член на Съвет на директорите
- Милена Найденова Найденова – член на одитен комитет
- Илияна Тодорова Велева – член на одитен комитет
- Диана Стоянова Воева – член на одитен комитет

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

## II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА (съгл. чл.39, т.1 от ЗС)

Осъществяваната от “Инвестиционна компания Галата” АД основна дейност е:

- ♦ Отдаване под наем на недвижими имоти;
- ♦ Сделки с недвижими имоти

Отчетените приходи през 2021 г. са основно от отдаване на сгради по договори за оперативен лизинг, като същите са относително постоянни през текущия и предходния период. През и преходния период са отчетени инцидентно приходи от получени суми с обезщетителен характер.

Реализираните приходи по видове за 2021 г. и тяхното изменение спрямо 2020 г. са както следва:

(хил.лв.)

Реализирани приходи от продажби			
по видове стоки/ продукти/услуги	2021	2020	изменение %
Приходи по договори за оперативен лизинг	171	193	-11.40%
Печалба от продажба на недвижими имоти	0	3 319	100.00%
<b>Общо приходи от продажби</b>	<b>171</b>	<b>3 512</b>	<b>-95.13%</b>

Относителният дял на реализираните приходи от продажби на дружеството за 2021 г. и неговото изменение спрямо 2020 г. (Оповестяване по т.1 от Приложение № 2) е както следва:

(%)

Относителен дял в приходите от продажби			
по видове стоки/ продукти/услуги	2021	2020	изменение %
Приходи по договори за оперативен лизинг	100.00%	5.50%	94.50%
Печалба от продажба на недвижими имоти	0.00%	94.50%	-94.50%



“Инвестиционна компания Галата” АД реализира своите стоки /продукти/ услуги само на вътрешни пазари (**Оповестяване по т.2 от Приложение № 2**).

Основните клиенти на “Инвестиционна компания Галата” АД, техният относителен дял в общите приходи от продажби за 2021 г. и изменението спрямо 2020 г. (**съгл. т.2 от Приложение № 2**) са както следва:

Основни клиенти на "ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА" АД			
Наименование	относителен дял		
	2021	2020	Изменение
Клиент наеми 1	77.8%	68.9%	8.9%
Клиенти с относителен дял под 10%	22.2%	31.1%	(8.9)%
<b>Общо</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

*Забележка: относителен дял на основните клиенти спрямо общите приходи, без приходите от суми с обезщетителен характер и отчетената печалба от продажба на недвижим имот..*

Видно от таблицата основните клиенти на “Инвестиционна компания Галата” АД, чийто относителен дял надхвърля 10% от приходите от продажби са, (**Оповестяване по т.2 от Приложение № 2**) както следва:

Основни клиенти на „Инвестиционна компания Галата“ АД с относителен дял над 10% от приходите от продажби			
Наименование	относителен дял %	Стойност на приходите (хил.лв.)	връзка / взаимоотношения с дружеството
Клиент наеми 1	77,8 %	133	Договор за оперативен лизинг , несвързано лице

Основните доставчици на “Инвестиционна компания Галата ” АД, техният относителен дял в общите разходи за дейността за 2021 г. и изменението спрямо 2020 г. (**Оповестяване по т.2 от Приложение № 2**) са както следва:

Основни доставчици на "ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА" АД			
Наименование	относителен дял		
	2021	2020	Изменение %
Доставчик 1	35.5	26.4	13.50%
Доставчик 2	8.8	0.0	3.62%
Доставчик 3	2.6	0.0	1.07%
Доставчик 4	2.3	5.2	0.73%
Доставчик 5	4.8	11.8	1.48%
Други доставчици на услуги	189.0	2332.6	(20.40) %
<b>Общо</b>	<b>243.0</b>	<b>2376.0</b>	

Основните доставчици на външни услуги на “Инвестиционна компания Галата ” АД, техният относителен дял в разходите за външни услуги за 2021 г. и изменението спрямо 2020 г. (**Оповестяване по т.2 от Приложение № 2**) са както следва:

Основни доставчици на услуги на "ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА" АД			
Наименование	относителен дял		
	2021	2020	Изменение %
Доставчик 1	44.31%	36.67%	7.64%

Доставчик 2	12.22%	0.00%	12.22%
Доставчик 5	6.67%	16.39%	(9.72)%
Други доставчици на услуги с относителен дял под 10%	36.81%	20.56%	16.25%
<b>Общо</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

Основни доставчици на услуги на „Инвестиционна компания Галата“ АД с относителен дял над 10% от разходите за външни услуги		
Наименование	относителен дял %	връзка / взаимоотношения с дружеството
Доставчик 1	44,31%	Договор за обслужване и поддръжка; Несвързано лице
Доставчик 2	12,22%	Договор за услуга; Несвързано лице

Основните доставчици на суровини и материали на “Инвестиционна компания Галата ” АД, техният относителен дял в разходите за материали за 2021 г. и изменението спрямо 2020 г. (**Оповестяване по т.2 от Приложение № 2**), са както следва:

Основни доставчици на суровини и материали на "ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА" АД			
Наименование	относителен дял		
	2021	2020	Изменение %
Доставчик 1	73.33%	29.06%	44.27%
Доставчик 9	0.00%	11.17%	(11.17)%
Доставчик 10	0.00%	12.31%	(12.31)%
Доставчик 11	0.00%	12.38%	(12.38)%
Доставчици с относителен дял под 10%	26.67%	35.08%	(8.41)%
<b>Общо</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

Основни доставчици на суровини и материали на „Инвестиционна компания Галата“ АД с относителен дял над 10% от разходите за материали		
Наименование	относителен дял %	връзка / взаимоотношения с дружеството
Доставчик 1	73,33%	Договор за обслужване и поддръжка; Несвързано лице

## РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

При осъществяване на дейността си “Инвестиционна Компания Галата” АД е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

### ❖ Систематични рискове:

#### Политически риск:

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната, които от своя страна влияят върху възвръщаемостта на инвестициите. Определящ фактор за дейността на даден отрасъл и респективно дейността на фирмата е формулираната от правителството дългосрочна икономическа програма, както и волята да се осъществяват набелязаните приоритетни стъпки. Степента на политическия риск се асоциира с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството икономическа политика или в по-неблагоприятния случай - смяна на правителството и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

В условията на международна нестабилност, породена от COVID 19, политическият риск зависи от мерките, които правителството предприема за противодействие и за ограничаване на негативните

ефекти от настъпващата криза. Икономическата и фискална политика на правителството е насочена към:

- приемане на икономически мерки за ограничаване на настъпващата криза и постигане на макроекономическа устойчивост;
- стимулиране конкурентоспособността на икономиката;
- подобряване качеството на социалните системи и стандарта на живот.

Механизмът за възстановяване и устойчивост на ЕК ще допринесе за възстановяването след кризата както в България, така и в други страни от ЕС. Наличните средства по този механизъм са значителни - за България от порядъка на 6 млрд. евро или около 10% от БВП според официалните оценки на българското Министерство на финансите. Ако бъдат използвани по стратегически начин, те могат да изградят основата не само за възстановяването, но и да засият дългосрочния потенциал за растеж на българската икономика.

Основните политически рискове за България засягат:

- *Стабилността на българското правителство*
- *Финансовата политика на страната.* В тази насока усилията на правителството са насочени към изграждане на стабилна финансова система като предпоставка за устойчиво икономическо развитие и поддържане на атрактивна инвестиционна среда; устойчиво нарастване на доходите и борба със сивата икономика;
- *Процеса по усвояване на средства от ЕС.* Наблюдение на: ефективното управление на средствата от Европейския съюз за осигуряване на максимален положителен ефект и реализация на адекватно участие в преговорите за бъдещето на бюджета на ЕС и в частност Кохезионната политика;
- *Борбата срещу корупционните практики и организираната битова престъпност* - резултатите рефлектират върху доверието на Европа и чуждестранните инвеститори.

\* *На база посоченото и познаването на политическата среда в страната, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме политическия риск като: **среден**.*

#### **Макроекономически рискове:**

Основният рисков фактор за 2021 е развитието на пандемията от COVID-19 в България, в ЕС и в света. Разпространението на COVID-19 в глобален мащаб от началото на 2021 г. беше причина редица държави да предприемат ограничителни мерки, насочени към спазването на социална дистанция. Това поражда значителни негативни ефекти върху икономическата активност в страната и в държавите – основни търговски партньори на България, по линия както на съвкупното търсене, така и на съвкупното предлагане. Поради безпрецедентния характер и мащаби на икономическия шок, породен от мерките срещу разпространението на COVID-19 в глобален план и в България, и неяснотата относно бъдещото развитие на епидемичната обстановка изготвянето на прогнозата за развитието на българската икономика е свързано с висока степен на несигурност, включително в краткосрочен план. За периода 2021–2022 г. прогнозите са за възстановяване на растежа на реалния БВП на засегнатите страни, по-силно изразено в страните с нововъзникващи пазари, за което ключова роля ще има Китай. През октомври Световната банка публикува най-новата си прогноза за България, която предвижда свиване на БВП с 5,1% за 2021 г., последвано от възстановяване с 3,9% през 2022 г. Икономическото възстановяване във всяка държава от ЕС, в т.ч. и на България ще зависи не само от развитието на пандемията, но и от нейната икономическа структура, от основните уязвимости (като нивото на дълга или стабилността на финансовия сектор), но и от способността на страната да реагира с икономически политики за стабилизиране и възстановяване. В Централна и Източна Европа дълбочината на рецесията през 2021 г. и скоростта на възстановяване през 2021 г. се очаква да варира.

#### **Валутен риск:**

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс. Като гарант за макроекономическата стабилност, България ще запази паричния съвет при съществуващото равнище на фиксиран валутен курс от 1.95583 лева за 1 евро до присъединяването на страната към еврозоната.

Дружеството осъществява своите сделки в лева или евро, и макар и да съществува известен риск от неблагоприятни промени на курса на еврото спрямо други валути, риска това да се отрази негативно на дейността на дружеството е незначителен.

\* На база посоченото и познаването на икономическата среда в страната, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме валутния риск като: **нисък**.

### **Инфлационен риск:**

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестициите в България. Основните рискове, свързани с инфлацията се отнасят до развитието на международните цени и до темпа на икономически растеж в страната. Освен от разполагаемия доход инфлацията изяжда и от доходността на инвестициите, когато е извън здравословните нива. След няколко години на ниска инфлация силното възобновяване на икономическата активност в ЕС и в много развити икономики беше придружено от нарастване на инфлацията над прогнозираните равнища. Това силно нарастване на инфлацията се дължи предимно на рязкото увеличение на цените на енергията, но е свързано и с широкия набор от икономически корекции след пандемията от COVID-19, което предполага, че настоящите високи равнища на инфлацията ще са временни.

Въпреки, че въздействието на пандемията върху икономическата активност намаля значително, COVID-19 все още не е победен и възстановяването зависи в голяма степен от развитието на болестта както в рамките на ЕС, така и извън него. На фона на неотдавнашното рязко увеличение на случаите на заразени в много държави, не може да се изключи повторното въвеждане на ограничения, които ще оказват въздействие върху икономическата дейност. В ЕС този риск е особено важен в държавите членки със сравнително нисък процент на ваксинация, каквато е и РБългария. От ключово значение е поддържането на относително ниски нива на разпространение на вируса и ограничаване на въздействие от протичане на пандемията върху икономиката.

Различие в очакваната динамика на стабилизиране на здравната ситуация може да доведе до съществени отклонения в развитието на икономиката.

Годишната инфлация от 7,8%, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да продължи да се ускорява през първото полугодие на 2022 г., след което да се забави до 7.5% в края на 2022 г. Възходящата динамика на потребителските цени ще отразява най-вече повишените разходи за производство и транспорт на фирмите вследствие на същественото поскъпване в края на 2021 г. на електроенергията за стопански потребители и на други основни енергийни суровини, както и допусканията за продължаващ верижен растеж на цените при някои от тях през първото тримесечие на 2022 г. Нарастването на цените на храните на международните пазари, увеличението на разходите за труд на единица продукция и широкообхватното ускоряване на растежа на потребителските цени в еврозоната и в други основни търговски партньори на България ще бъдат други фактори с проинфлационно влияние. Очаква се темпът на нарастване на потребителските цени да се забави до 3.4% в края на 2023 г. най-вече поради техническите допускания за понижаване на цените на основните енергийни суровини на международните пазари.

Годишна инфлация, измерена чрез Индекс на потребителските цени, по години										
2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
2.80%	4.20%	-1.60%	-0.90%	-0.40%	-0.80%	2,1%	2,8%	3,9%	0,1%	7,8%

Източник: НСИ

\* На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме инфлационния риск като: **среден**.

### **Риск от лицензионни режими:**

Отговорните власти провеждат политика по намаляване броя на отежняващите лицензии и разрешителни, и опростяване на тези, които останат в сила. Това ще окаже благоприятно влияние върху ограничаването на бюрокрацията и корупционните практики. Създадена е и информационна система - административен регистър на регулаторните режими (лицензионни, разрешителни, регистрационни, съгласувателни).

Дейността на дружеството ни не изпитва затруднения от наличните лицензионни режими, тъй като дейността не подлежи на лицензиране

\* На база посоченото по-горе и познаването на регулаторната среда, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме риска от лицензионни режими като: **без риск**.

### **Климатичен риск:**

Изменението на климата и влошаването на състоянието на околната среда са източник на структурни промени, които засягат всички аспекти на икономическата дейност. Рисковете, свързани с климата и околната среда, включват два основни двигателя на риска:

✓ **Физически риск** - свързан е с финансовото въздействие на променящия се климат, включително по-чести екстремни метеорологични явления и постепенни изменения на климата, както и влошаване на състоянието на околната среда като например замърсяване на въздуха, водите и земята, воден недостиг, обедняване на биоразнообразието и обезлесяване. Физическият риск се категоризира като „остър“, когато произтича от екстремни явления като суши, наводнения или бури, и като „хроничен“, когато произтича от постепенни изменения, като например повишаване на температурите, покачване на океанското равнище, воден недостиг, обедняване на биоразнообразието, промяна в земеползването, разрушаване на местообитания и недостиг на ресурси. Прякото въздействие на този риск може да доведе до увреждане на имущество – наводнение, земетресение; или намаляване на производителността, а непрякото му въздействие до последващи събития като например нарушаване на веригите на доставка.

✓ **Риск, свързан с прехода** - отнася се до финансовите загуби, които дадена компания може да претърпи, пряко или непряко, от процеса на приспособяване към по-нисковъглеродна и по-екологично устойчива икономика. Той може да бъде породен от сравнително внезапно приемане на политики по отношение на климата и околната среда, напредък на технологиите или промяна в пазарните нагласи и предпочитания.

Секторите, за които е по-голяма вероятността да бъдат физически засегнати са селското стопанство, горското стопанство, риболова, здравеопазването, енергетиката, минното дело, транспорта и инфраструктурата и туризма. Секторите, които е вероятно да бъдат засегнати от преход към нисковъглеродна икономика са енергетиката, транспорта, промишленото производство, строителството и селското стопанство.

Рисковете, свързани с климата и околната среда, могат да засегнат пряко ефикасността на съществуващите и бъдещите стратегии на дружеството, затова е от съществено значение за ръководството да определи кои от тях засягат дейността ни в краткосрочен, средносрочен и дългосрочен план. Ръководството се стреми да познава достатъчно добре рисковете, свързани с климата и околната среда, за да може да разбира главните рискове и редовно да ги подлага на преглед. Дружеството не използва в дейността си ресурси, които значително увеличават въглеродните емисии.

\* На база посоченото по-горе и познаването на регулаторната среда, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме климатичния риск като: **нисък риск**.

### **Други рискове, свързани с влиянието на основните макроикономически фактори:**

Силното икономическо възстановяване през първата половина на 2021 г. и преобладаващата възходяща динамика на краткосрочните показатели затвърдиха очакванията за висок икономически растеж на ЕС и света през текущата година. Глобалната икономика ще надскочи предкризисните си нива, а БВП на ЕС ще възстанови съществена част от реализирания през 2020г. спад. Същевременно се наблюдават първи сигнали за забавяне на растежа. Очакванията са тази тенденция да продължи през 2022 г. с изчерпване на положителния базов ефект след възстановяването от кризата и постепенното преминаване към ограничаване на фискалните стимули и към фискална консолидация. В периода 2023-2024 г. се очаква годишните растежи на БВП както за света, така и за ЕС да продължат да се забавят и да се доближат до дългосрочните си стойности.

България отчита ръст на БВП за 2021 г. с около 3,7%. През 2022 г. се очаква растежът на БВП да се забави слабо до 3.6%, което ще се дължи предимно на значително по-слабия растеж на частното потребление и на по-силния растеж на вноса спрямо износа.

През 2021 г. цените на енергийните и неенергийните продукти отбелязаха значително повишение. Това отчасти се дължеше на достигнатите най-високи в исторически план нива на цената на природния

газ в Европа през четвъртото тримесечие на 2021 г., което се отрази и в поскъпването на други енергийни стоки, като електроенергията и въглищата. В същото време през 2021 г. цените на редица неенергийни стоки и суровини се повишиха съществено вследствие на продължителните затруднения при глобалните вериги за доставки, както и под влияние на засиленото търсене в световен мащаб. Очаква се цените на петролните продукти и природния газ в евро да продължат да се покачват на годишна база до края на третото тримесечие на 2022 г., което да бъде последвано от понижението им на годишна база до края на 2023 г.

*На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме другите рискове, свързани с влиянието на основните макроикономически фактори като: **средни**.*

❖ **Несистематични (микроикономически) рискове:**

Традиционно несистематичните рискове се разглеждат на две нива – отраслов риск, касаещ несигурностите в развитието на отрасъла ни и общ фирмен риск, произтичащ от спецификите на дружеството ни.

**Отраслов (секторен) риск:**

Появява се във вероятността от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологичната обезпеченост, нормативната база, конкурентната среда и характеристиките на пазарната среда за продуктите и суровините, употребявани в отрасъла. Рискът се свързва преди всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла и по-конкретно на технологичните промени или измененията в специфичната нормативна база.

Предприетите мерки за ограничаване разпространението на коронавирус (COVID-19), засегнаха силно отраслите в областта на туризма и транспорта. Продължаващите проблемите по каналите на доставки и през 2022 г. могат да се отразят в отлагане на поръчките за следващи периоди или дори в трайно понижаване на външното търсене. Това ще има отрицателно въздействие основно върху експортно ориентиранията отрасли.

Отраслите с голям потенциал в България, които следва да се стимулират от правителството са: туризъм, селско стопанство, IT сектор, иновации и аутсорсинг на услуги.

\* *На база посоченото по-горе и спецификата на отрасъла ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме отрасловия риск като: **нисък**.*

**Технологичен риск:**

Технологичният риск е произведен от необходимите нови технологии за обслужване дейността на дружеството и от скоростта, с която се развиват те. Налице е обратна зависимост на този риск спрямо технологичното фирмено обезпечение.

\* *На база използваните от дружеството ни технологии и познаването на технологичните тенденции на развитие на бранша, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме технологичния риск като: **без риск**.*

**Фирмен риск:**

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на цялостната му активност, както и с обезпечеността на дружеството с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и положителен финансов резултат.

Управлението на фирмения риск за дружеството засяга анализа на продуктите/услугите, които се предлагат от "Инвестиционна компания Галата" АД, обезпечеността с човешки ресурси, управленските решения на оперативното и стратегическо ниво, контрола върху прилагането на приетите планове и стратегии за развитие.

\* *На база посоченото по-горе и спецификата на дейността ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме фирмения риск като: **нисък**.*

#### **Финансов риск:**

Финансовият риск на дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията и изплащането на задълженията към банковите и др. институции, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Като основен проблем в макроикономически аспект са високите стойности на междуфирмена задължнялост. Негативен ефект върху предприятията и задължнялостта имат ниският ръст на БВП, неблагоприятният бизнес климат, високите цени на горивата, свиването на инвестициите, нарастването на случаите с фактическа неплатежоспособност, фалитите и бавните процедури по несъстоятелност. Броят на необслужените кредити остава висок. Положително влияние върху задължнялостта може да се очаква от засилването на износа, получаването на средства от ЕС и евентуалното ускоряване на икономическия ръст у нас благодарение на постепенното икономическо подобрене в страните на ЕС. Но основно решение на проблема засега е ускореното усвояване на еврофондове и по-достъпното, нисколихвено, банково финансиране за бизнеса, както и директивното налагане на срокове за разплащане.

Евентуално увеличаване на разпространение на коронавирус (COVID-19) би могло да доведе до известно затруднение на събираемостта на вземанията на дружеството.

Управлението на финансовия риск за дружеството е фокусирано върху оптимизиране на оперативните разходи /повишаване събираемостта на вземанията/ определяне на адекватни и конкурентоспособни цени на продуктите и услугите, адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

\* На база посоченото по-горе и анализа на финансовото ни състояние, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме финансовия риск като: **среден**.

#### **Ликвиден риск:**

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на дружеството.

Управлението на ликвидния риск за дружеството ни изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

\* На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като: **среден**.

#### **Ценови риск:**

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определена норма на печалба. Цената, съответно не следва да се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на фирмените продукти/услуги.

Управлението на ценовия риск за дружеството ни изисква периодичен анализ и преговаряне на договорните параметри с клиенти и доставчици съобразно пазарните промени.

\* На база посоченото по-горе, пазарната конюнктура, както и себестойността на произведената от нас продукция /предлагани услуги, както и нивото на вътрешнофирмени разходи и нивото на печалбата ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ценовия риск като: **нисък**

#### **Риск, свързан с паричния поток:**

Рискът, свързан с паричния поток разглежда проблемите с наличните парични средства в дружеството. Тук от съществено значение е договорната политика, която следва да защитава фирмените финанси,

като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци за дружеството ни изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите задължения.

\* На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с паричния поток като: **среден**.

#### **Кредитен риск:**

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за дружеството ни изисква предоставяне на отсрочени плащания (продажби с отложен падеж) на клиенти с дългогодишна история и партньорски взаимоотношения, добро финансово състояние и липса на нарушения по спазване на кредитния период. Кредитната ни политика има отношение към събираемостта на вземанията, които следва да се контролират текущо чрез ежедневен преглед на откритите позиции по клиенти и извършените плащания.

\* На база посоченото по-горе, познаването на кредитната политика на банките, състоянието на банковата система по време на финансова криза, както и кредитната политика на дружеството, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като: **нисък**.

#### **Инвестиционен риск:**

Инвестиционният риск се изразява в това дали реалната доходност от направена инвестиция се различава от предварително планираната такава. Поради дефицита на финансов ресурс и съществуващата финансова криза, банките не финансират много от проектите, класирани по новите рискови матрици. Налага се преразглеждане на планираните инвестиции и специално внимание върху тези с критична значимост за успеха на дружеството и върху тези с бърза възвръщаемост.

\* На база посоченото по-горе и реализираните от нас инвестиционни мероприятия, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме инвестиционния риск като: **без риск**.

#### **Регулативен риск:**

Регулативният риск е свързан с вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконовите нормативни актове или вътрешнодружествените документи, както и от загуби в резултат на интервенция на данъчните власти. Този риск се отнася и за промени в нормативната база, свързани с опазването на околната среда, както и с вероятността дружеството да не бъде в състояние да изпълнява предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани съответните наказания.

\* На база посоченото по-горе, прилаганата от дружеството ни екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме регулативния риск като: **нисък**.

#### **Рискове, свързани с продуктите и пазарите:**

Този риск се свързва с възможността на дружеството да произвежда продукти / услуги, които не могат да се реализират успешно на съществуващия пазар. Рисковете по отношение на пазарите са свързани с ограниченията, които налагат международните пазари по отношение стандартите за качество. Пазарната война се води предимно на база цена, което води до нейното редуциране.



Управлението на риска, свързан с продуктите и пазарите за дружеството ни изисква прецизна сегментация и анализ на потенциала на съществуващите пазарни сегменти и при необходимост – проучване на възможностите за диверсифициране на дейността (разработване на нови продукти и услуги за нови пазари).

\* На база посоченото по-горе и изпълнението на продуктовата и пласментната ни политики, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме рисковете, свързани с продуктите и пазарите като: **НИСЪК**.

**Риск, свързан с корпоративната сигурност:**

Този риск е актуален и засяга редица аспекти от фирмената сигурност като ефективно противодействие на нелоялната конкуренция; надеждна защита на търговската тайна; прилагане на практически мерки за редуциране и неутрализиране на корпоративни заплахи; мотивиране, обучаване и възпитаване на служителите за избягване пропуски в системата за фирмена сигурност.

\* На база посоченото по-горе и познаване нивото на фирмена сигурност, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с корпоративната сигурност като: **без риск**.

**ТАБЛИЦА ЗА ПРОХОДИМОСТТА НА БИЗНЕСА**

	Политически риск	Валутен риск	Инфлационен риск	Риск от лицензионни режими	Климатичен риск	Други рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори	Отраслов риск	Технологичен риск	Фирмен риск	Финансов риск	Ликвиден риск	Ценови риск	Риск, свързан с паричния поток	Кредитен риск	Инвестиционен риск	Регулативен риск	Рискове, свързани с проодуктите и пазарите	Риск, свързан с корпоративната сигурност
Много висок																		
Висок																		
Среден	x		x			x				x	x		x					
Нисък		x			x		x		x			x		x		x	x	
Без риск				x				x							x			x

### III. АНАЛИЗ на ФИНАНСОВИ и НЕФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ (съгл. чл. 39, т. 2 от ЗС)

#### Финансови показатели

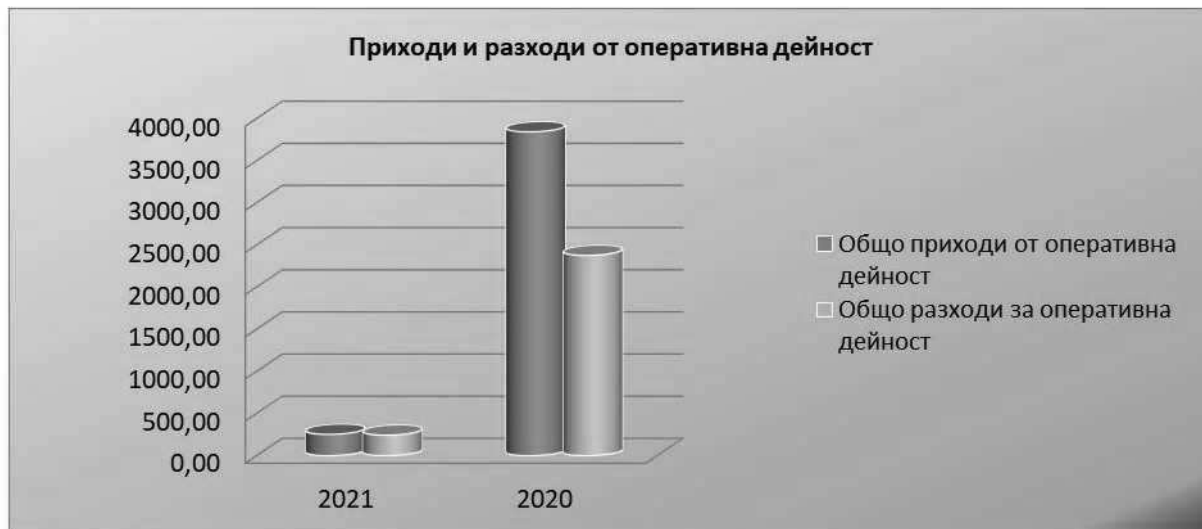
Постигнатите от дружеството **финансови показатели** за 2021 г. спрямо 2020 г. са както следва:

(ХИЛ.ЛВ.)

№:	Показатели:	2021	2020	2021/2020	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	19	1 320	-1 301	-98.56
2	Нетни приходи от продажби	171	193	-22	-11.40
3	Общо приходи от оперативна дейност	253	3 842	-3 589	-93.41
4	Общо приходи	277	3 987	-3 710	-93.05
5	Общо разходи за оперативна дейност	243	2 376	-2 133	-89.77
6	Общо разходи	250	2 383	-2 133	-89.51
7	Собствен капитал	78 280	78 267	13	0.02
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	52	1 662	-1 610	-96.87
9	Обща сума на активите	78 332	79 929	-1 597	-2.00
10	Краткотрайни активи	4 996	6 605	-1 609	-24.36
11	Краткосрочни задължения	52	1 662	-1 610	-96.87
12	Краткосрочни вземания	771	2 005	-1 234	-61.55
13	Краткосрочни финансови активи (без парични средства)	763	740	23	3.11
14	Парични средства	4 038	4 413	-375	-8.50
15	Материални запаси	187	187	0	0.00
16	Дългосрочни задължения	0	0	0	0.00
<b>Рентабилност:</b>					
17	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.1111	6.8394	-6.7283	-98.4%
18	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	0.0002	0.0169	-0.0166	-98.6%
19	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	0.3654	0.7942	-0.4288	-54.0%
20	Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0.0002	0.0165	-0.0163	-98.5%
<b>Ефективност:</b>					
21	Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	1.1080	1.6731	-0.5651	-33.8%
22	Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	1.0412	1.6170	-0.5759	-35.6%
<b>Ликвидност:</b>					
23	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	96.0769	3.9741	92.1028	2317.6%
24	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	107.1538	4.3069	102.8470	2388.0%
25	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	92.3269	3.1005	89.2264	2877.8%
26	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	77.6538	2.6552	74.9986	2824.6%
<b>Финансова автономност:</b>					
27	Коеф. на финансова автономност (7/8)	1505.3846	47.0921	1458.2926	3096.7%
28	Коеф. на платежоспособност (9/8)	1506.3846	48.0921	1458.2926	3032.3%

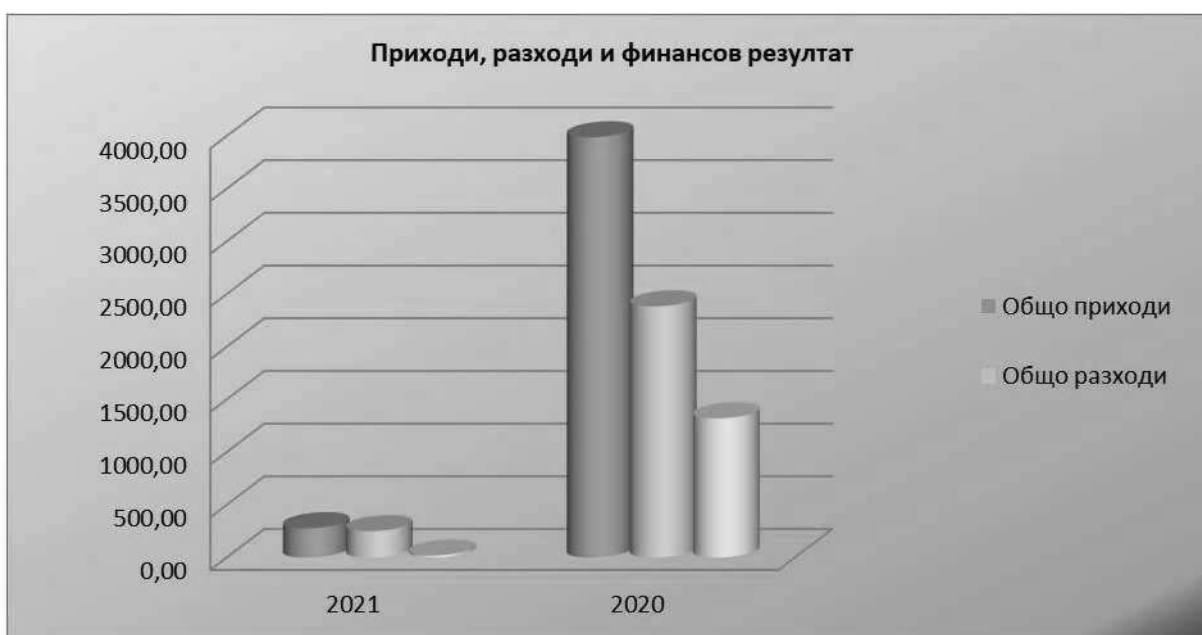
(хил.лв.)

	2021	2020
Общо приходи от оперативна дейност	253.0	3 842.0
Общо разходи за оперативна дейност	243.0	2 376.0

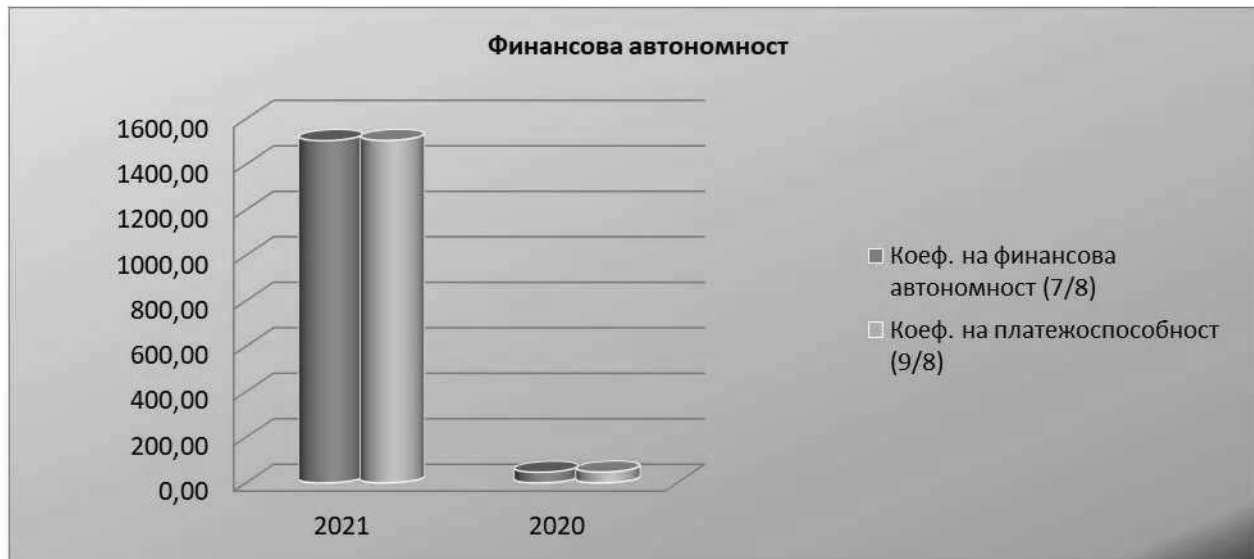


(хил.лв.)

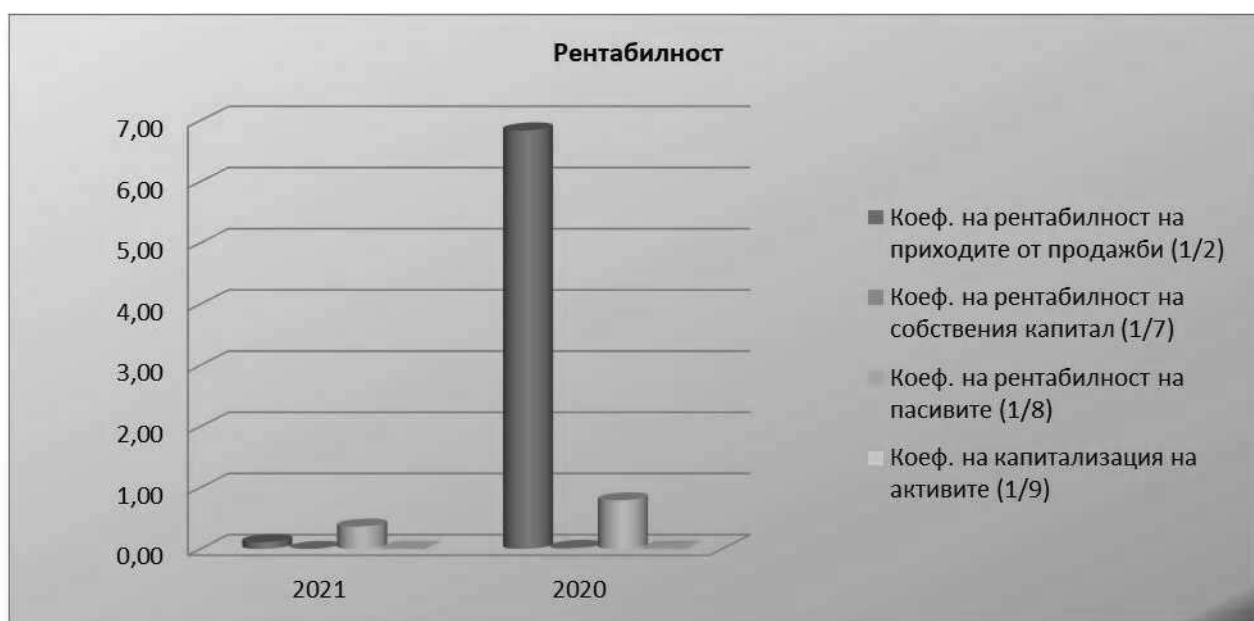
	2021	2020
Общо приходи	277	3 987
Общо разходи	250	2 383
Финансов резултат	19	1 320



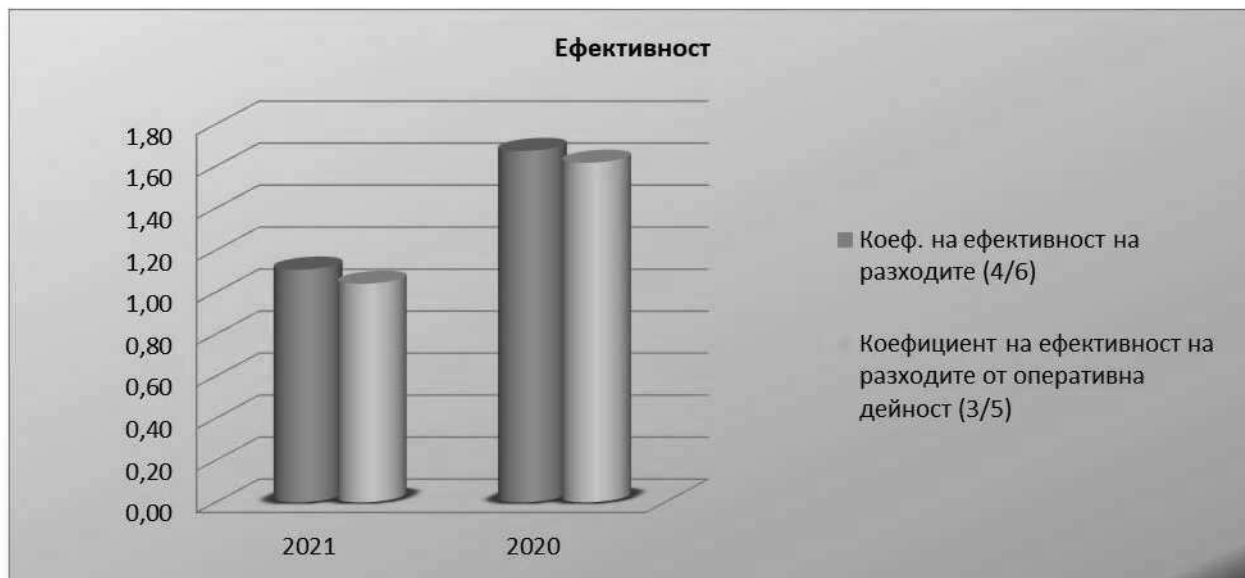
	2021	2020
Коеф. на финансова автономност (7/8)	1505.38	47.09
Коеф. на платежоспособност (9/8)	1506.38	48.09



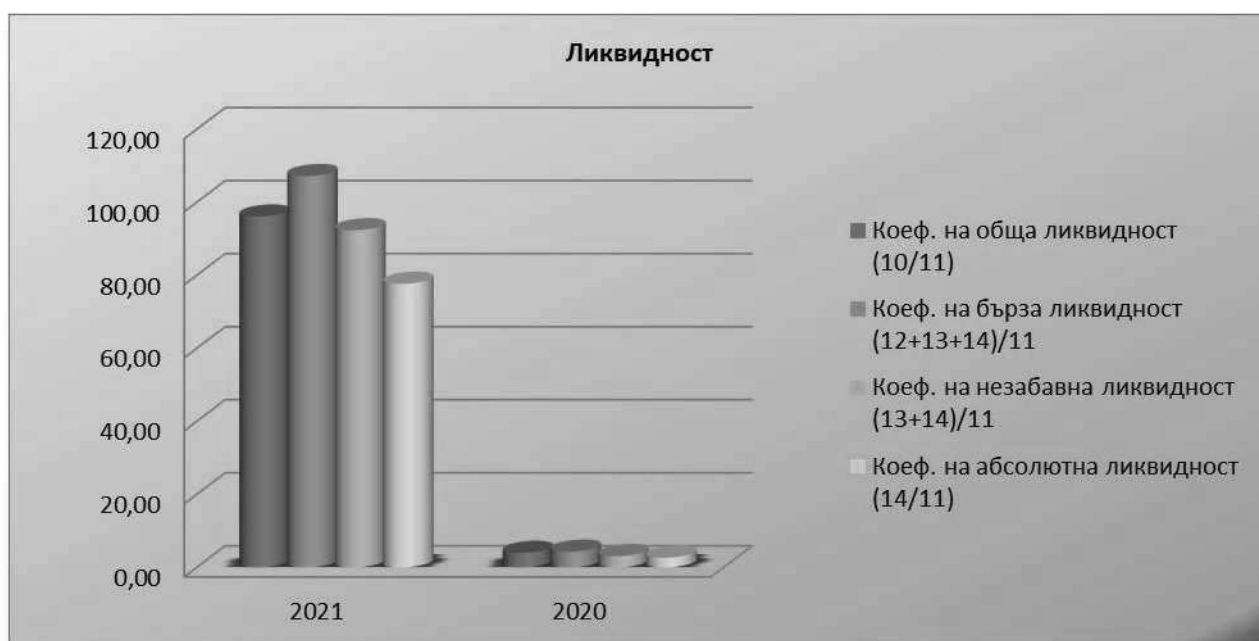
	2021	2020
Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.111	6.839
Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	0.000	0.017
Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	0.365	0.794
Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0.000	0.017



	2021	2020
Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	1.108	1.673
Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	1.041	1.617



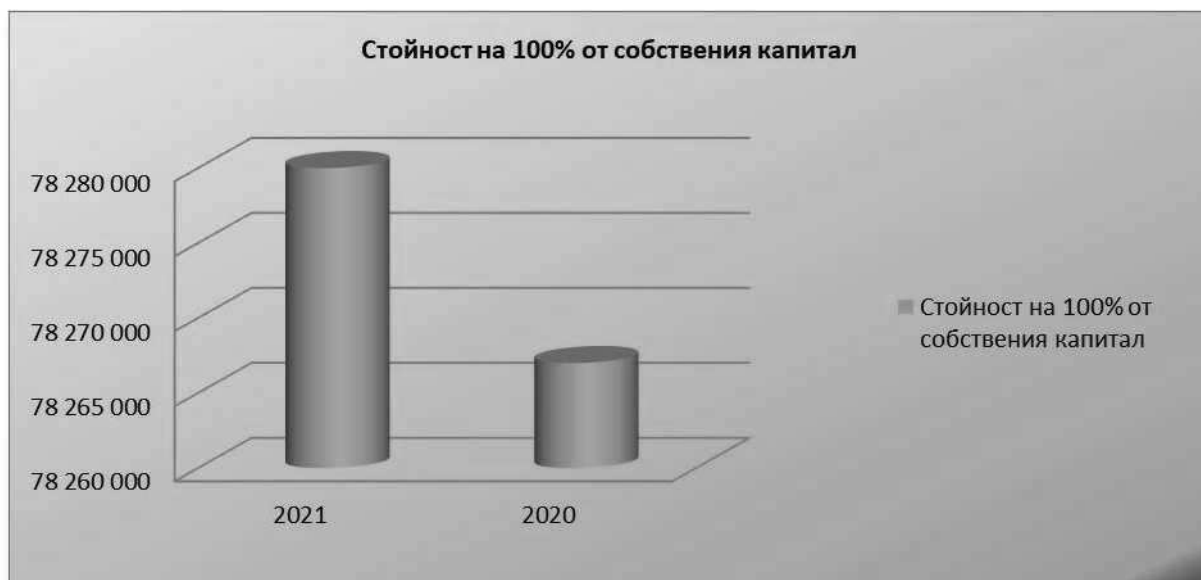
	2021	2020
Коеф. на обща ликвидност (10/11)	96.077	3.974
Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	107.154	4.307
Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	92.327	3.100
Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	77.654	2.655



Стойността на дружеството за 2021 г. спрямо 2020 г. е както следва:

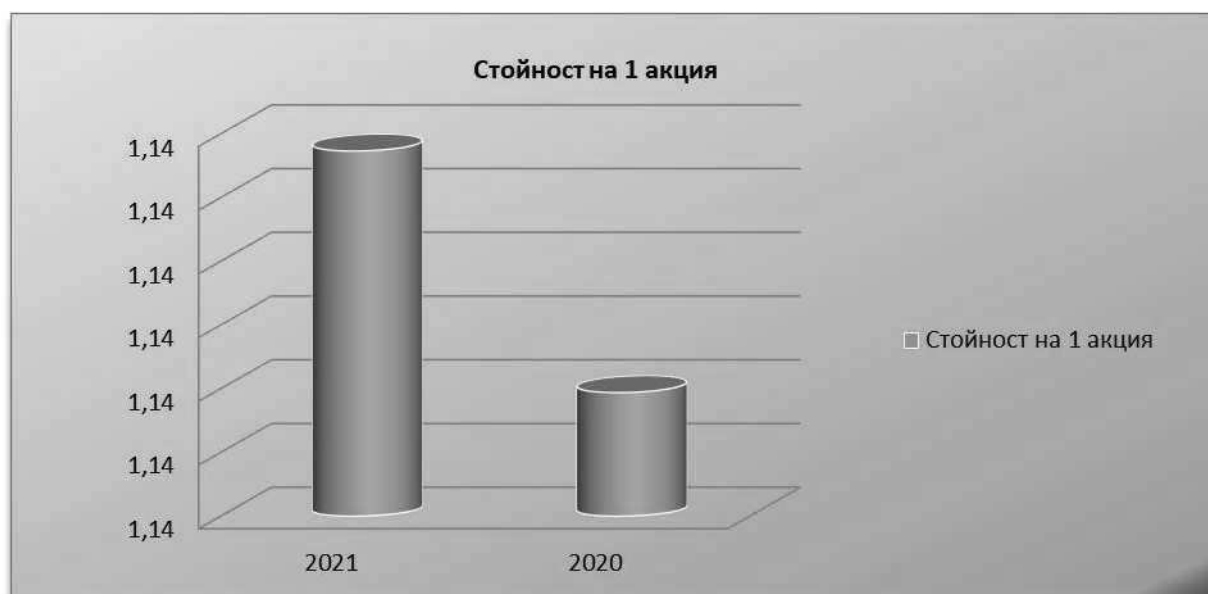
(лева)

	2021	2020
<b>Стойност на 100% от собствения капитал</b>	<b>78 280 000</b>	<b>78 267 000</b>
Брой акции	68 571 234	68 571 234
<b>Стойност на 1 акция</b>	<b>1.14</b>	<b>1.14</b>



(лева)

	2021	2020
<b>Стойност на 1 акция</b>	<b>1.14</b>	<b>1.14</b>



## Нефинансови показатели

### ➤ Организационна структура

„Инвестиционна компания Галата“ АД е публично акционерно дружество с едностепенна система на управление. Органи на управление са:

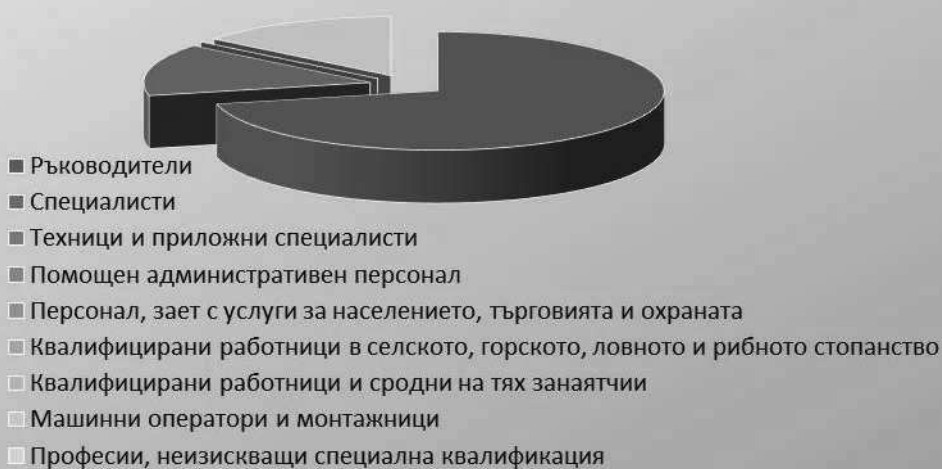
*ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ  
 СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ  
 ИЗПЪЛНИТЕЛНИ ДИРЕКТОРИ  
 ДИРЕКТОР ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ  
 ПЕРСОНАЛ УСЛУГИ*

### ➤ Численост и структура на персонала:

#### Структура на персонала по категории

Категория	(брой)	
	2021	2020
<b>Общо, в т.ч.</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
Ръководители	5	5
Специалисти	1	1
Техници и приложни специалисти	0	0
Помощен административен персонал	0	0
Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната	0	0
Квалифицирани работници в селското, горското, ловното и рибното стопанство	0	0
Квалифицирани работници и сродни на тях занаятчии	0	0
Машинни оператори и монтажници	0	0
Професии, неизискващи специална квалификация	1	1

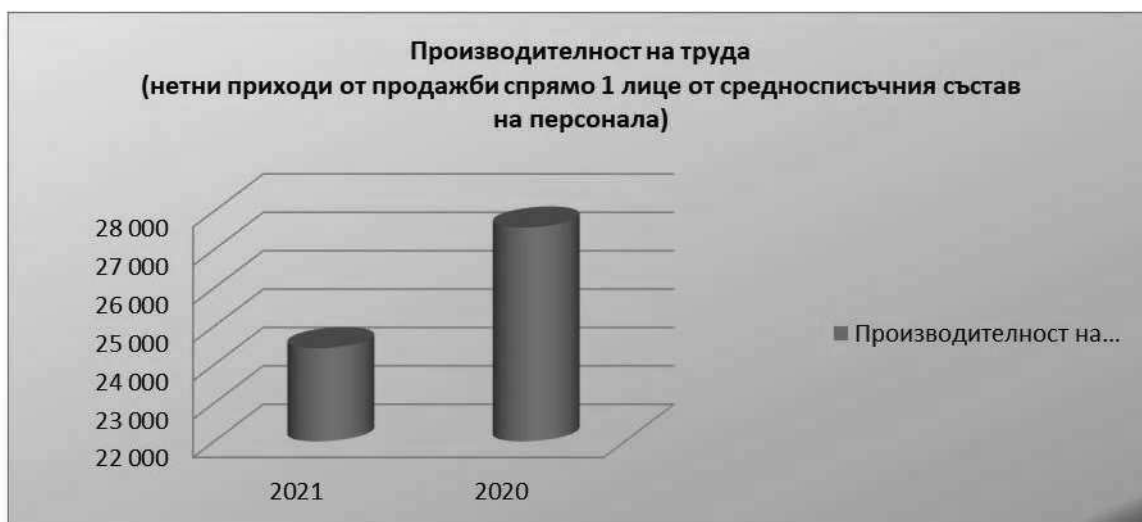
Разпределение на персонала по категории за 2021 г.



➤ **Производителност на труда:**

(лева)

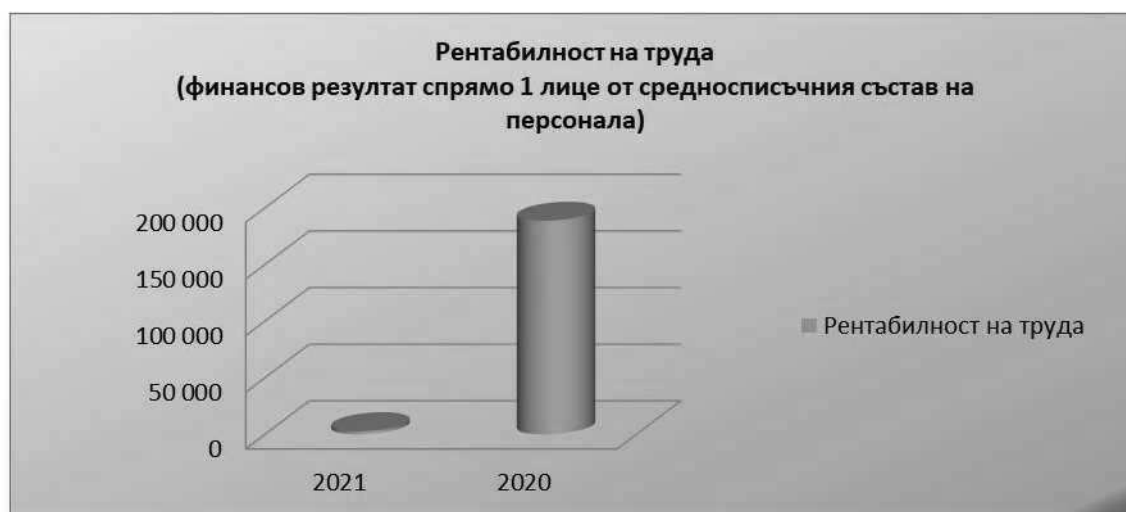
Производителност на труда		
Години	2021	2020
Средносписъчен състав	7	7
Нетни приходи от продажби	171 000	193 000
Нетни приходи от продажби / 1 лице	24 429	27 571



➤ **Рентабилност на труда:**

(лева)

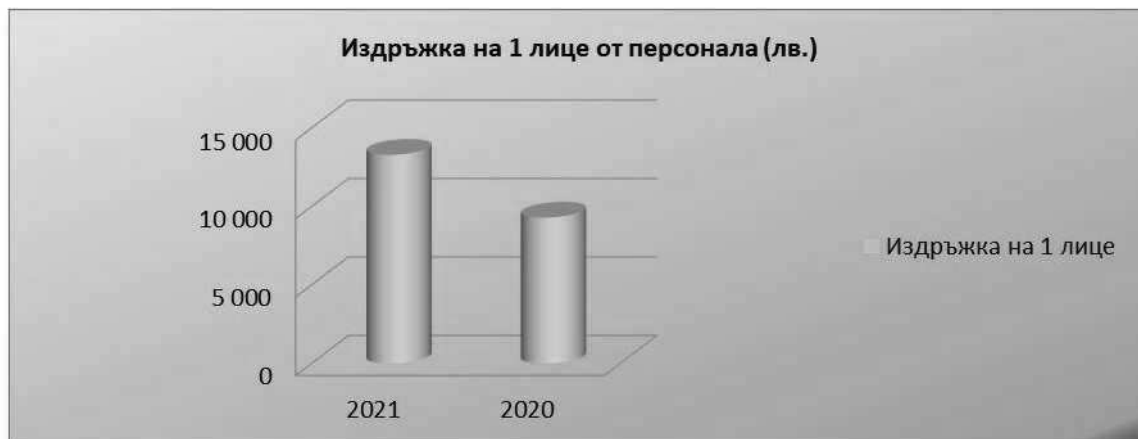
Рентабилност на труда		
Години	2021	2020
Средносписъчен състав	7	7
Финансов резултат	19 000	1 320 000
Финансов резултат / 1 лице	2 714	188 571





➤ **Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала:**

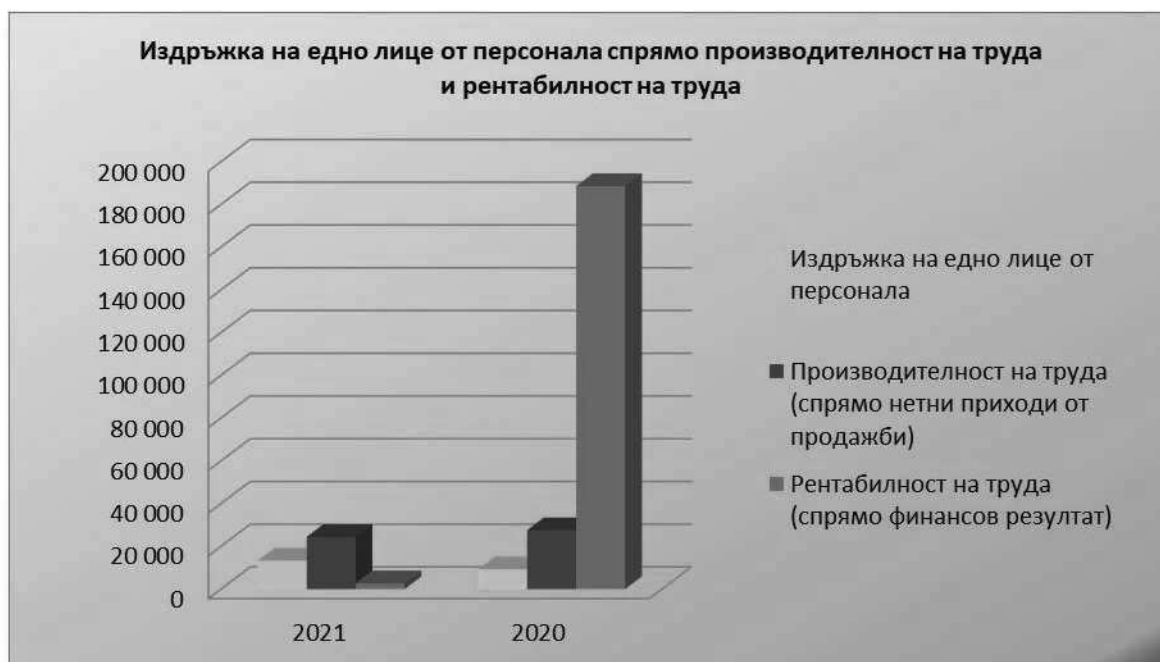
Издръжка на едно лице от персонала (лв.)		
	2021	2020
Издръжка на 1 лице	13 286	9 286



➤ **Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала спрямо производителност на труда и рентабилност на труда:**

(лева)

Година	2021	2020
Издръжка на едно лице от персонала	13 286	9 286
Производителност на труда (спрямо нетни приходи от продажби)	24 429	27 571
Рентабилност на труда (спрямо финансов резултат)	2 714	188 571



➤ **Политика по опазване на околната среда**

„Инвестиционна компания Галата” АД полага усилия за постигане на непрекъснато подобрене на екологичните показатели и резултатността си спрямо околната среда при осъществяване на дейността си, в производството и предлагането на стоки/ продукти / услуги.

Основните принципи и приоритети на политиката по опазване на околната среда са:

- оценка влиянието върху околната среда на осъществяваните от дружеството дейности, предлаганите стоки /продукти / услуги;
- съответствие с нормативните изисквания по опазване на околната среда, имащи отношение към дейностите и процесите на дружеството и техните аспекти;
- спазване на всички нормативни актове и вътрешни разпоредби за опазване на околната среда;
- следене на ключовите характеристики на процесите и дейностите, имащи значимо въздействие върху околната среда и вземане на предпазни мерки срещу потенциално замърсяване на околната среда;
- представяне на пазара на екологично безопасни продукти и услуги, в които не се използват или се използват по-малко вредни вещества, които изискват по-малко природни ресурси и консумират по-малко енергия;
- икономия на енергия, материали и хартия във всички дейности;
- ефективно управление на генерираните отпадъци, намаляването и рециклирането им;
- ангажираността и съпричастността на работещите в дружеството по отношение на политика за опазване на околната среда;
- обучение и засилване на персоналната отговорност на работещите към опазване на околната среда;
- популяризация на концепцията за „зелена околна среда” сред персонала, клиентите и доставчиците на дружеството.

#### **IV. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ (съгл. чл. 39, т.5 от ЗС)**

През 2021 г. „Инвестиционна компания Галата” АД не е развивало действия, свързани с научноизследователската и развойна дейност.

#### **V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (съгл. чл. 39, т. 3 от ЗС)**

След съставянето на Годишния финансов отчет за отчетната 2021 г. в „Инвестиционна компания Галата” АД не са настъпили важни събития.

#### **VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, изисквана по реда на чл. 187д от ТЗ (съгл. чл.39, т.6 от ЗС)**

**Информация за придобитите и прехвърлени през годината собствени акции:**

През 2021 г. Дружеството няма придобити и прехвърлени акции

	<i>Акции брой</i>	<i>’000 лв.</i>
<b>Салдо на 01 януари 2020</b>	-	-
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
<b>Салдо на 31 декември 2020</b>	-	-
Салдо на 01 януари 2021	-	-

Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
<b>Салдо на 31 Декември 2021</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Информация за притежаваните собствени акции към края на отчетния период:**

Към 31 декември 2021 г. „Инвестиционна компания Галата” АД не притежава собствени акции.

**VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ  
 (съгл. т. 3 от Приложение № 2)**

През 2021 г. дружеството няма сключени съществени сделки.

**VIII. СДЕЛКИ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, СДЕЛКИ ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ И СДЕЛКИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ (съгл. т. 4 от Приложение № 2 и чл. 247, ал. 2, т. 5 от ТЗ)**

**Информация за сключените сделки със свързани лица:**

Вид на сделката	Свързано лице	Характер на свързаността	Предложение за сключване на сделката	Договор	Стойност на сделката
Получена услуга	Милена Найденова	Ключов управленски персонал	-	Договор от 2013 г.	5 хил.лв.

**Информация за сключените сделки извън обичайната дейност:**

През отчетния период няма извършени сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

**Информация за сключените сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия:**

През отчетния период дружеството не е сключило сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

**IX. СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ХАРАКТЕР (съгл. т. 5 от Приложение № 2)**

През отчетната 2021 г. в „Инвестиционна компания Галата.” АД не са се случили събития и показатели с необичаен характер.

**X. СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО (съгл. т. 6 от Приложение № 2)**

През отчетния период в „Инвестиционна компания Галата.” АД няма сделки, водени извънбалансово.

**XI. ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ на "ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА АД, ОСНОВНИ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ И ИЗТОЧНИЦИТЕ / НАЧИНИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ (съгл. т. 7 от Приложение № 2)**

**Информация за основните инвестиции в страната и чужбина:**

Вид	Идентификационни данни	Стойност на инвестицията	Източници и начини на финансиране
<b>Недвижими имоти</b>			
Земи	Гр.Варна	72 756 хил.лв.	Собствени и привлечени средства
Сгради	Гр.Варна	404 хил.лв.	Собствени и привлечени средства

**XII. СКЛЮЧЕНИ ОТ „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД, ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВО МАЙКА ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ В КАЧЕСТВОТО НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ (съгл. т. 8 от Приложение № 2)**

През 2021 г. „Инвестиционна компания Галата“ АД няма сключени договори в качеството на заемополучател.

**XIII. СКЛЮЧЕНИ ОТ „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД, ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВО МАЙКА ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ В КАЧЕСТВОТО НА ЗАЕМОДАТЕЛИ, ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ОТВСЯКАКЪВ ВИД, В ТОВА ЧИСЛО НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА (съгл. т. 9 от Приложение № 2)**

Към 31 декември 2021 г. Дружеството е кредитор по един договор за предоставяне на търговски заем, с падеж до 1 година, с годишен лихвен процент 6,5% и неизплатената главница е в размер на 372 хил.лв. По договора има предоставено обезпечение, както следва:

- договорна ипотека върху 4.1250 % идеални части, равняващи се на 386.9 кв.м. идеални части от поземлен имот, с местонахождение в гр. Варна;

- договорна ипотека върху девети етаж от сграда, находяща се в гр. Варна, заедно с 1.796 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата; както и 1.7967 % идеални части от мястото, върху което е построена сградата.

**XIV. ИЗПОЛЗВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ГОДИНА (съгл. т. 10 от Приложение № 2)**

През отчетния период Дружеството няма извършена нова емисия на ценни книжа.

**XV. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ (съгл. т. 11 от Приложение № 2)**

През отчетния и предходните периоди Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите си резултати за 2021 г.

**XVI. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ (съгл. чл.39, т.8 от ЗС и т. 12 от Приложение № 2)**

➤ **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД касае способността му да:**

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

➤ **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД отчита влиянието на ключови фактори като:**

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- политиката на хеджиране;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;

- технологичната обезпеченост на дружеството;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- пазари за реализация на произведената продукция / предлаганите услуги;
- конкурентоспособността на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността;
- развитие на международните отношения.

➤ **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД включва следните принципи:**

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

"Инвестиционна компания Галата" АД има следните задължения:

<i>Вид</i>	<i>Стойност</i>	<i>Срок на погасяване</i>
Търговски и други задължения	44 хил.лв.	до 30.04.2022 г.
Задължения към свързани лица	6 хил.лв.	31.01.2022 г.
Задължения към персонал и осигурителни институции	2 хил.лв.	31.01.2022 г.

"Инвестиционна компания Галата" АД има следните възможности за тяхното покриване:

<i>Стойност на вземанията</i>	<i>Стойност на паричните средства</i>	<i>Стойност на задълженията</i>
771 хил.лв.	4 038 хил.лв.	52 хил.лв.

От таблиците по-горе е видно, че Дружеството е в състояние да погаси текущите си търговски задължения и задължения към персонал и осигурителни институции.

**XVII. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИ НАМЕРЕНИЯ (съгл. т. 13 от Приложение № 2)**

„Инвестиционна компания Галата” АД има следните инвестиционни намерения и възможности за тяхното реализиране:

<i>Инвестиционно намерение</i>	<i>Цел</i>	<i>Стойност</i>	<i>Начин на финансиране</i>	<i>Размер на разполагаемите средства</i>	<i>Възможни промени в структурата на финансиране</i>
Изграждане на многофамилна жилищна сграда	Реализиране на приходи от продажби	5 300 хил.лв.	Собствени и привлечени средства	4 038 хил.лв.	Не се предвиждат

Дружеството е започнало процедури по реализиране на инвестиционните си намерения за изграждане на част от предвидените за изграждане сгради с РЗП 8 170 кв.м., върху имот, собственост на Дружеството на територията на гр.Варна.

## XVIII. НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ (съгл. т. 14 от Приложение № 2)

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на дружеството.

## XIX. ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ (съгл. т. 15 от Приложение № 2)

Система за вътрешен контрол и управление на риска на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

„ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД има разработена и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол е съобразена с мащабите и вида на дейността и е разработена с цел да адресира бизнес рисковете, които застрашава постигането на която и да е било от целите на предприятието, свързани с:

- надеждността на финансовото отчитане на предприятието;
- ефективността и ефикасността на неговата дейност;
- спазване от страна на предприятието на приложимите закони и нормативни разпоредби.

Ръководството носи оперативната отговорност за всички дейности и бизнес процеси в предприятието, както и за разработването, внедряването и поддържането на системата за вътрешен контрол. Служители в Дружеството също участват в осъществяването на вътрешния контрол съобразно функционалните си компетентности като докладват на ръководството за всички проблеми в дейностите и процесите или нарушения в политиките на фирмата.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични и итеративни процеси, осъществявани от управителните и надзорните органи, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите законови и регулаторни рамки.

Системата за вътрешен контрол и управление на риска на „Инвестиционна компания Галата“ АД включва:



Една от основните цели на въведената системата за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка на надеждността на финансовите отчети на дружеството.

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол и управление на риска в процеса на изготвяне на финансовите отчети за 2021 г., са:

Компоненти	Принципи
Среда на контрол	Определяне на средата, в която дружеството функционира: <ul style="list-style-type: none"> <li>• индустрия, регулаторни фактори, обща рамка за финансово отчитане;</li> <li>• естеството на предприятието – дейност, собственост, организационно – управленска структура, инвестиционна политика, структура на финансиране;</li> <li>• избор и прилагане на счетоводната политика;</li> <li>• бизнес намерения / бизнес програма и резултати;</li> <li>• оценка на финансовите показатели.</li> </ul>
Оценка на риска	Идентифициране и оценка на рисковете от съществени отклонения на ниво „финансов отчет“ и „вярност на отчитане на сделки и операции, салда по сметки и оповестявания“.
Контрол на дейностите	Спазване на правилата и процедури, кореспондиращи с: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Оторизацията;</li> <li>• Прегледите на резултатите от дейността;</li> <li>• Обработка на информацията;</li> <li>• Физическите контроли;</li> <li>• Разпределение на задълженията</li> </ul>
Информация и комуникация	Прилагане на информационните системи – автоматизирани или неавтоматизирани за: инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции или други финансови данни, включени във финансовия отчет; осигуряване и навременност, наличие и точност на информацията, анализ, текущо наблюдение на резултатите от дейността, политиките и процедурите, ефективното разпределение на задълженията чрез приложимите системи за сигурност в приложимите програми, бази данни и операционна система, вътрешния и външния обмен на информацията.
Дейности по мониторинга	Текущо наблюдение на въведените системи и контроли, тяхната ефективност във времето, извеждане на проблеми или очертаване на области, нуждаещи се от подобрене.

## XX. ПРОМЕНИ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ

(съгл. т. 16 от Приложение № 2)

През отчетната 2021 г. в управителните органи на „Инвестиционна компания Галата“ АД не са настъпили промени.

## XXI. РАЗМЕР НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ

(съгл. чл. 247д, т.1 от ТЗ и т. 17 от Приложение № 2)

*Информация за получените възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи на „Инвестиционна компания Галата АД.“ АД:*

✓ **Съвет на директорите и Одитен комитет:**

<i>Получател</i>	<i>Сума в лева</i>	<i>Основание</i>
Станислав Василев	35 520	Годишно възнаграждение за 2021 г. /член на СД и Изпълнителен директор/
Ралица Коренчева	22 515	Годишно възнаграждение за 2021 г. /член на СД и Изпълнителен директор /
Паолина Синабова	8 400	Годишно възнаграждение за 2021 г. /член на СД/
Милена Найденова	500	Годишно възнаграждение за 2021 г. /член на ОК/
Илияна Велева	500	Годишно възнаграждение за 2021 г. /член на ОК/
Диана Воева	500	Годишно възнаграждение за 2021 г. /член на ОК/

През отчетния период членовете на управителните и контролните органи на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД не са получавали непарични възнаграждения, няма възникнали условни и разсрочени възнаграждения, както и задължения за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

**XXII. ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ, АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА**

**(съгл. чл. 247д, т.2 от ТЗ и т. 18 от Приложение № 2)**

Членовете на управителните и контролните органи не притежават акции, опции върху ценни книжа от капитала на "ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА"АД.

**XXIII. ПРИДОБИТИ И ПРЕХВЪРЛЕНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ, ПРЕЗ ГОДИНАТА, АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ПРАВА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ ДА ПРИДОБИВАТ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**(съгл. чл. 247, т.2 и т.3 от ТЗ)**

**Информация за придобитите акции на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД от членовете на съветите:**

През отчетния период няма придобити акции на дружеството от членовете на неговите управителни и контролни органи.

**Информация за прехвърлените акции на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД от членовете на съветите:**

През отчетния период няма прехвърлени акции на дружеството от членовете на съветите.

**Информация за правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД:**

Няма изрични ограничения за членовете на Съвета на директорите на Дружеството да могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството.

**XXIV. УЧАСТИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ В ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети (съгл. чл. 247, т.4 от ТЗ)**

<b>Член на СД</b>	<b>Дружество</b>	<b>Участие в капитала</b>	<b>Участие в управлението</b>
Станислав Василев	Галатекс АД	-	Изп. директор



**Сключени през отчетния период от дружеството договори по чл. 240 б от Търговския закон:**  
През отчетния период не са сключвани договори по чл.240 б от ТЗ.

**XXV. ИЗВЕСТНИ НА „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД ДОГОВОРНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ (съгл. т. 19 от Приложение № 2)**

На „Инвестиционна компания Галата“ АД не са известни договорности (включително и след приключване на финансовата година) в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

**XXVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА (съгл. т. 20 от Приложение № 2)**

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

**XXVII. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ (съгл. т. 21 от Приложение № 2)**

На основание чл.116г от ЗППЦК Корпоративното ръководство на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД е сключил трудов договор с Директор за връзки с инвеститорите:

Име, презиме, фамилия	Елена Тодорова
Адрес за кореспонденция	ул. Георги Стаматов № 1
Телефон:	0888 248 967
E-mail:	officeikg@gmail.com

**XXVIII. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД (съгл. чл. 39, т.4 от ЗС и чл. 247, ал. 3 от ТЗ)**

Инвестиционните намерения на Дружеството в краткосрочен план са свързани с проектиране и изграждане на пет жилищни сгради с обща РЗП 53 565 кв.м., с местонахождение гр.Варна, в УПИ V-2665, 2612 /върху имот с идентификатор 10135.5506.996 и 10135.5506.997, стар идентификатор 10135.5506.883/.

През отчетния период Дружеството няма изготвени и публикувани прогнозни финансови резултати.

Мисия:

“ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД ще продължи да следва своята мисия, която се изразява в отговорно и лоялно поведение спрямо клиентите, инвеститорите и обществото.

**Стратегии:**

**1. Стратегия за пазарно развитие:**

- Предлагане на конкурентни цени;
- Бизнес сътрудничество;

**2. Стратегия на вътрешно развитие:**

- Оптимизиране на оперативните разходи;

**Фирмени политики:**

**Инвестиционна политика:**

- Стратегически хоризонт на инвестициите: привличане на инвеститори, качествено жилищно строителство, подобряване на инфраструктурата в района;
- Целесъобразност и приоритет на ключови инвестиционни мероприятия, както следва:

Период на реализация	Инвестиционни мероприятия	Стойност на инвестициите	Очакван доход от инвестициите
2021 – 2028 г.	Строителство	5 600 хил.лв.	8 650 хил.лв.

**Ценова политика:**

- Следящи конкуренцията цени;
- Използване на “Пазарно-ориентиран метод на ценообразуване”;
- Принцип на ценови отстъпки;
- Преференциални цени за контрагенти с дългосрочна договореност;
- Гъвкавост на разплащанията;

**Договорна политика:**

- Дългосрочно договаряне с клиенти;
- Дългосрочно договаряне с доставчици;
- Договорни отношения с постоянните клиенти;

**Кадрова политика:**

- Поддържане на оптимална структура на персонала в зависимост от дейността на дружеството;

**Социална политика:**

- Насърчаване на социалния статус на работещите в дружеството;
- Подобряване условията на труд;
- Стимулираща система за производствения персонал;
- Социални придобивки за служителите;

**Фирмена култура:**

- Лоялност към продукта, клиента и фирмата;
- Тийм билдинг програми;
- Фирмени ценности и традиции;

**XXIX. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД**

**Промените в цената на акциите на дружеството през отчетния период са, както следва:**

Средната борсова цена на акция на дружеството към 01.01.2021 г. е 2,06 лв., а към последния работен ден на 2021 г. е 2,30 лв.

**Декларация**  
**по чл.100 н, ал. 4 т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписаните:

Станислав Николаев Василев – изпълнителен директор  
Ралица Александрова Коренчева – изпълнителен директор  
Елена Тодорова Тодорова - съставител на финансовия отчет

Декларираме че:

1. Доколкото ни е известно годишния финансов отчет, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на Дружеството за 2021 г.
2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността и състоянието на Дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

Декларатори:

**Stanislav  
Nikolaev  
Vasilev**  Digitally signed by  
Stanislav Nikolaev  
Vasilev  
Date: 2022.03.23  
16:05:48 +02'00'

---

/Станислав Василев/

**Ralitsa  
Aleksandrova  
Korencheva**  Digitally signed by Ralitsa  
Aleksandrova Korencheva  
Date: 2022.03.23 16:34:46  
+02'00'

---

/Ралица Коренчева/

**Elena Todorova  
Todorova**  Digitally signed by Elena  
Todorova Todorova  
Date: 2022.03.23  
06:52:58 -07'00'

---

/Елена Тодорова/

**Информация за „Инвестиционна компания Галата” АД съгласно приложение № 3 към чл.10, т.2 от Наредба 2  
Информация относно публичното дружество**

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

31 декември 2021 г.	Начин на притежание	Брой акции с право на глас	%
С И Р ЕООД	пряко	4 125 374	6,02
УПФ ЦКБ Сила	пряко	4 777 682	6,97
ЗАД Армеец	пряко	3 949 639	5,76
УПФ Бъдеще	пряко	3 669 200	5,35

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма данни за акционери със специални контролни права.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Няма договори, пораждащи действие, променят се или се прекратяват при промяна на контрола на дружеството или осъществяване на задължително търгово предложение.

Изпълнителни директори:

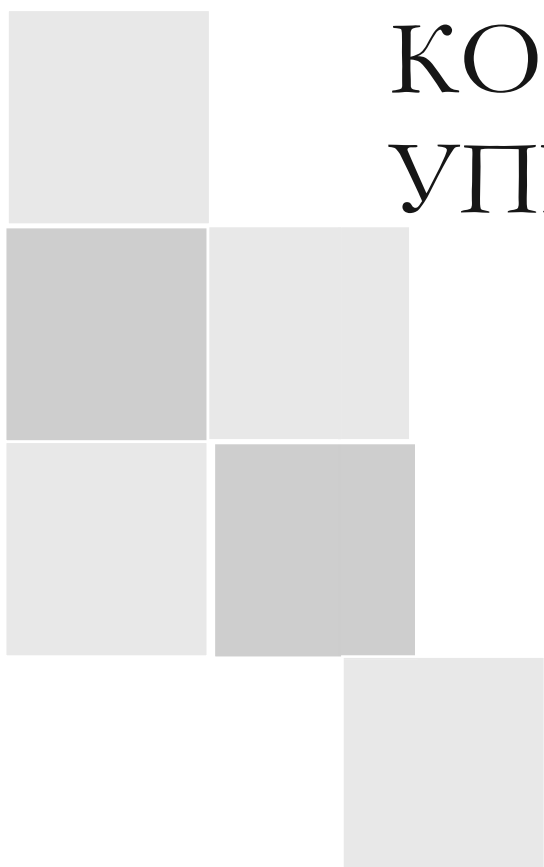
**Stanislav Nikolaev Vasilev**  
Digitally signed by Stanislav Nikolaev Vasilev  
Date: 2022.03.23 16:06:51 +02'00'

/Станислав Василев/

**Ralitsa Aleksandrova Korencheva**  
Digitally signed by Ralitsa Aleksandrova Korencheva  
Date: 2022.03.23 16:35:20 +02'00'

/Ралица Коренчева/

# ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ



Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за счетоводството, Закона за независим финансов одит и други законови и подзаконови актове и международно признати стандарти.

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

- равнопоставено третиране на всички акционери, гарантиране и защита на техните права;
- подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите и прозрачност;
- постигане на прозрачност и публичност на процесите по предоставяне на информация от страна на дружеството;
- осигуряване на механизъм за добро управление на дружеството от страна на управителните органи и
- възможност за ефективен надзор върху управлението от страна на акционерите и регулаторните органи.

Като резултат от прилагане принципите на корпоративното управление е балансираното взаимодействие между акционерите, ръководството и заинтересованите лица.

Декларацията за корпоративно управление съдържа в себе си:

1. информация относно спазване по целесъобразност от страна на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД на:

а) Националния кодекс за корпоративно управление,  
б) информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД в допълнение на кодекса по буква "а" или буква "б";

2. обяснение от страна на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" или буква "б" не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това;

3. описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА.“ АД във връзка с процеса на финансово отчитане;

4. информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане;

5. състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД и техните комитети, както и

6. описание на политиката на многообразие, прилагана от „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД по отношение на административните, управителните и надзорните органи във връзка с аспекти, като: възраст, пол или образование и професионален опит; целите на тази политика на многообразие; начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период, а при неприлагане на такава политика - обяснение относно причините за това.

Декларацията за корпоративно управление на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД е подчинена на принципа „спазвай или обяснявай“.

„ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 18.10.2013 г. с ЕИК 202780647, седалище и адрес на управление град Варна, ул. Георги Стаматов № 1.

Дружеството е учредено чрез разделяне по смисъла на чл. 262б от Търговския закон на „Инвестиционна Компания Галата“ АД на две новоучредени дружества – „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД и „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД. В резултат на разделянето преобразуващото се дружество „Инвестиционна Компания Галата“ АД се прекратява без ликвидация, а двете

новоучредени дружества „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД и „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД стават негови правоприменители за части от имуществото му, съгласно предвиденото в плана за преобразуване по чл. 262а, ал. 3 и 262ж от Търговския закон, както и свързани лица. Самото преобразуване се дружество „Инвестиционна Компания Галата” АД е учредено чрез правоприменение в резултат на преобразуване на дружество с ограничена отговорност „Асен Николов 1” ООД в „Асен Николов 1” АД, впоследствие с наименование - „Инвестиционна Компания Галата” АД, гр. Варна.

Акционерите в преобразуващото се дружество стават акционери във всяко от двете новоучредени дружества „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД и „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД като придобиват акции в тях пропорционално на дела им в капитала на преобразуващото се дружество.

Преобразуващото се „Инвестиционна Компания Галата” АД е публично дружество по смисъла на чл. 110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК”). Съгласно чл. 122, ал. 1 и чл. 110, ал. 2 ЗППЦК и тъй като е учредено в резултат на преобразуване на публично дружество, „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД новообразувано придобива статут на публично дружество по силата на закона. Дружеството осъществява своята дейност при спазване и на разпоредбите на ЗППЦК, ЗПЗФИ, подзаконовите нормативни актове по прилагането им, както и на останалите нормативни актове, регулиращи дейността на публичните дружества.

Предметът на дейност на Дружеството е: строителство и продажба на недвижими имоти; вътрешно и външно-търговска дейност; транспорт на пътници и товари в страната и чужбина; спедиционна, лизингова, комисионна и информационна дейност; хотелиерство и ресторантьорство; вътрешен международен туризъм и туроператорска дейност след лиценз; търговско представителство и посредничество в страната и чужбина; производство на стоки и услуги; сделки с интелектуална собственост; рекламна и издателска дейност; както и всяка друга дейност, разрешена от закона.

Дружеството е със седалище и адрес на управление:

Република България,  
гр. Варна, ул. Георги Стаматов № 1  
тел.: (+359) 52 370 598

Към 31 декември 2021 г. акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса - София АД.

Дружеството е вписано в публичния регистър на Комисията за Финансов Надзор.

Ограничение за прехвърляне на акции в Устава на Дружеството не е предвидено.

Съгласно договор с Централен депозитар се води книга на акционерите, притежаващи безналични акции, в която се вписват всякакви прехвърляния на собствеността.

Собствеността върху безналичните ценни книжа се удостоверява посредством направените вписвания във водения от „Централен депозитар” АД регистър, за поддържането на който Дружеството заплаща ежегодно такса.

## **I. КОРПОРАТИВНИ РЪКОВОДСТВА**

„ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в три членен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителните членове на съвета.

„ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД няма административен орган, защото българското законодателство и правна система не предполагат съществуването на такъв орган.

Съветът на директорите в своята си дейност се ръководи от утвърдени ПРАВИЛА за работа на Съвета на директорите, спазвайки препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление. Правилата регламентират подробно изискванията относно функциите и задълженията на Съвета на

директорите; процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността на Съвета на директорите; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване съобразно спецификата на дружеството на одитен комитет.

Съгласно препоръките на Кодекса за корпоративно управление и разпоредбите на приетите ПРАВИЛА за работа, Съветът на директорите на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД осъществява независимо и отговорно управление на дружеството в съответствие с установените визия, цели и стратегии на дружеството за текущата година и интересите на акционерите, съобразно икономическите, социални и екологични приоритети на дружеството.

Съветът на директорите контролира изпълнението на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съвета на директорите при изпълнение на своите функции се стреми да следва икономическите социални и екологически приоритети на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, спазвайки Националния кодекс за корпоративно управление и нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересувани лица, както и да накърнят авторитета на дружеството като цяло.

Всички работници и служители на дружеството са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

Във връзка с прилаганата политика по отношение на разкриване на информация и връзки с инвеститорите, Съветът на директорите на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД провежда срещи с различни групи инвеститори във всеки случай на заявен от тяхна страна интерес, на които присъстват всички членове на корпоративното ръководство.

Съветът на директорите на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД предоставя информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане:

<b>Пар.1, б“в“</b>	Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.	Дружеството няма значими преки или косвени акционерни участия
<b>Пар.1, б“г“</b>	Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права	Притежатели на ценни книжа със специални права на контрол няма
<b>Пар.1, б“е“</b>	Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни	Ограничения върху правата на глас няма



	срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;	
<b>Пар.1, б“з“</b>	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в учредителния договор са определени в устройствените актове на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД, приетите правила за работа на Съвета на директорите и политиката на многообразието.
<b>Пар.1, б“и“</b>	Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции;	Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в устройствените актове на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД и приетите правилата за работа на Съвета на директорите.

Дружеството има функционираща система за управление на риска и вътрешен одит, както и осигурено интегрирано функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от Директора за връзка с инвеститорите и всички присъстващи членове, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на устройствените актове на дружеството.

За своята дейност Съветът на директорите се отчита пред Общото събрание на акционерите, като изготвят годишен доклад за дейността си и доклад за изпълнение приетата политика за възнагражденията, които се представят, оценяват и приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД съобразно закона и устройствените актове на дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на дружеството.

“ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД прилага Политика на многообразие в органите на управление по отношение на различни аспекти, включително възраст, пол, националност, образование и професионален опит, включително и пазарни стимули, чрез приетата Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление Многообразието на компетенции и становища на членовете на управителните органи спомага за доброто разбиране на организацията и дейностите на бизнеса на дружеството. То дава възможност на членовете на Съвета на директорите да оспорват по конструктивен начин управленските решения и да бъдат по-отворени към новаторски идеи, като по този начин се намери противодействие на сходството на мнения на членовете, също познато като „групово мислене“. Целите, заложили в политиката на многообразието са допринасяне за ефективен надзор на управлението и успешно управление на дружеството, повишаване прозрачността по отношение прилагането на многообразието и информиране на пазара за практиките на корпоративно управление, което от своя страна ще доведе до оказване на индиректен натиск върху дружеството за по-многообразни органи на управление.

През отчетната 2021 г. не са извършвани промени в Състава на съвета на директорите на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД, който към 31.12.2021 г. в състав: Станислав Николаев Василев, Ралица Александрова Коренчева и Паолина Николаева Синабова.

Изпълнителни директори към 31.12.2021 г. са Станислав Николаев Василев и Ралица Александрова Коренчева, които представляват дружеството само заедно.

На проведено на 25.06.2021 г. Общо събрание на акционерите е взето решение за удължаване мандата на членовете на Съвета на директорите с три години – до 25.06.2024 г.

Съветът на директорите на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД през 2021 г. се състои от три члена съгласно устройствените актове на дружеството. Прилагайки политиката на многообразието избраният посредством прозрачна процедура Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството, като неговите членове притежават подходящите квалификации, знания и управленски опит, които изисква заеманата от тях позиция и техните компетенции, права и задълженията следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено напълно – двама от тримата членове на Съвета на директорите на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД са независими. По този начин дружеството е приложило в пълнота един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителните директори и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи, на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

Организационната структура и система за управление на дружеството е предпоставка за гъвкавост на процесът на вземане на решения. Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от ОСА политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на дружеството.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния доклад за дейността на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД за отчетната 2021 г.

През 2021 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на дружеството и/или с постигането на предварително определени от Съвета на директорите цели, заложили в бизнес програмата на дружеството за 2021 г. Изпълнителните директори не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството.

През 2021 г. Общото събрание на акционерите на дружеството не е гласувало на членовете на Съвета на директорите допълнителни възнаграждения под формата на тантиеми.

Не е предвидено Дружеството да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти. Членовете на Съвета на директорите на "ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА" АД избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани в устройствените актове на дружеството. Съветът на директорите на "ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА" АД има приета система за избягване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица и разкриване на информация при възникване на такива. При определяне на лицата като свързани и заинтересовани се използват дефинициите, дадени от ЗППЦК, а именно:

- ♦ **Заинтересовани лица** по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:
  1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или
  2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията;
  3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2.
- ♦ **Свързани лица** по смисъла на § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК са:
  1. лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;
  2. лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;
  3. лицата, които съвместно контролират трето лице;
  4. съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.
- ♦ **Контрол** по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК на е налице, когато едно лице:
  1. притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
  2. може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
  3. може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Действащата система ги задължава незабавно да разкрият съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и тях или свързани с тях лица.

- Информация, за сключвани през отчетната 2021 г. сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, е оповестена в Годишния доклад за дейността на "ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА" АД за отчетната 2021 г.
- Одитния комитет е избран от Общото събрание на акционерите на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД, проведено на 28.06.2017 г., съобразно разпоредбите на Закона за

независимия финансов одит. Мандата на Одитния комитет е 4 години. Приет е и статут на Одитния комитет.

- С решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 25.06.2021 г. мандата на Одитния комитет е удължен с 4 години, считано от 25.06.2021 г.

- Основните функции и задължения на Одитния комитет са регламентирани в Закона за независимия финансов одит и са както следва:

1. информира Съвета на директорите за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на одитния комитет в този процес;

2. наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;

3. наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;

4. наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;

5. проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;

6. отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;

7. уведомява Комисията, както и Съвета на директорите за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;

8. отчита дейността си пред органа по назначаване;

9. изготвя и предоставя на Комисията в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си.

## II. ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

“ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД има разработена и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация, вкл. и на електронната страница на дружеството.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични и итеративни процеси, осъществявани от управителните и надзорните органи, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите законови и регулаторни рамки.

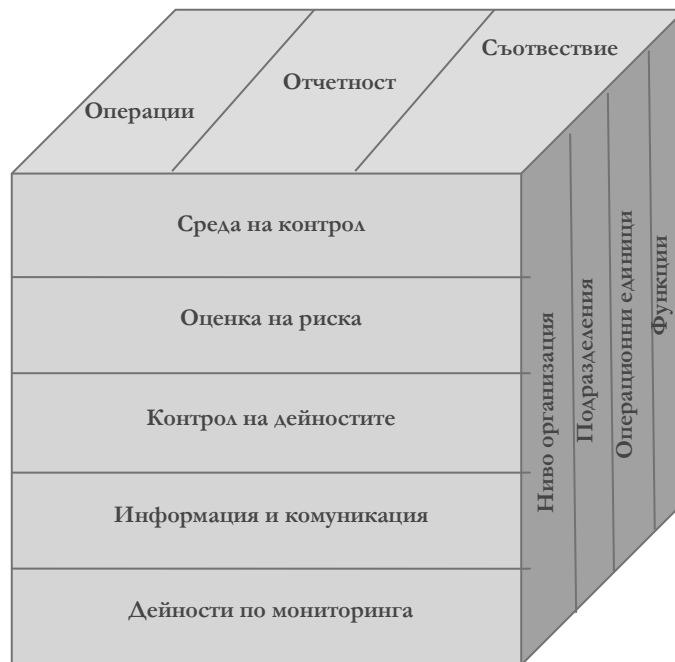
Основните компоненти на системата за вътрешен контрол са:

- среда на контрол
- оценка на риска
- контрол на дейностите
- информация и комуникация
- дейности по мониторинга

Тези компоненти са релевантни към цялостната организация и към отделните ѝ нива и подразделения, или отделните операционни единици, функции или други нейни структурни елементи, като тази връзката е представена чрез „Куб на COSO“<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> COSO – БАЗОВА КОНЦЕПЦИЯ ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ



Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са обобщени в следната схема<sup>2</sup>:



<sup>2</sup> Модел „Вътрешен контрол – интегрирана рамка“, COSO

Една от основните цели на въведената системата за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка на надеждността на финансовите отчети на дружеството.

Годишният финансов отчет на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Дружеството изготвя финансовите отчети в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Годишният финансов отчет на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД за отчетната 2021 г. подлежи на заверка от Петя Живкова, рег. N: 814, упражняваща одиторска дейност (професия) чрез търговско дружество „ОДИТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, избрано на Общото събрание на акционерите на 25.06.2021 г., по писмено предложение на Съвета на директорите на дружеството, ръководени от установените изисквания за професионализъм с подкрепата от Одитния комитет.

Съветът на директорите на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД е създал всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на одиторско предприятие в процеса на извършване на всички необходими процедури, определени от Закона за независимия финансов одит и Международните стандарти за одит, въз основа на които могат да изразят независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на дружеството.

С оглед обезпечаване ефективността на работата на одиторско предприятие на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД, Съветът на директорите разработи и прие Мерки за осигуряване ефективното изпълнение на задълженията на одиторите на дружеството въз основа на изискванията на Закона за независимия финансов одит.

Независимият финансов одит обхваща процедури за постигане на разумна степен на сигурност:

- за спазване принципите на счетоводството съгласно приложимата счетоводна база;
- доколко счетоводната политика на одитираното предприятие е целесъобразна за неговата дейност и е съвместима с приложимата счетоводна база и счетоводните политики, използвани в съответния отрасъл;
- за последователността на прилагането на оповестената счетоводна политика съгласно приложимата счетоводна база;
- за ефективността на системата на вътрешния контрол, ограничена до постигане целите на одита;
- за процеса на счетоводното приключване и изготвянето на финансовия отчет;
- за достоверността и необходимата за потребителите обхватност на представената и оповестена във финансовия отчет информация съгласно приложимата счетоводна база.
- за съответствието между информацията във финансовия отчет и тази в доклада за дейността на ръководството на одитираното предприятие, както и всяка друга информация, която органите на управление на предприятието предоставят заедно с одитирания финансов отчет.

Без да се засягат изискванията за докладване по Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014, обхватът на финансовия одит не включва изразяване на сигурност относно бъдещата жизнеспособност на одитираното предприятие, нито за ефективността или ефикасността, с които ръководството на одитираното предприятие е управлявало или ще управлява дейността на предприятието.

При предложенията за избор на външен одитор на дружеството е прилаган ротационен принцип съгласно препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Избраният Одитен комитет на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството.

### III. ЗАЩИТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Акциите на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД са регистрирани за търговия на регулиран пазар на БФБ АД и всички настоящи акционери и потенциални инвеститори могат свободно да извършват сделки по покупко-продажба на ценните книжа на дружеството. Компанията има сключен договор с „Централен депозитар“ АД за водене на акционерна книга, която отразява актуалното състояние и регистрира настъпилите промени в собствеността.

Корпоративното ръководство на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и се задължават да защитават техните права, както и да улесняват упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на дружеството. Осигуряват информираност на всички акционери относно техните права.

#### ► **Общо събрание на акционерите**

Корпоративното ръководство на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД осигурява възможност на всички акционери да участват в работата на Общото събрание на акционерите.

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване.

Акционерите разполагат с изчерпателна и навременна информация относно дневния ред, датата и мястото на провеждане на редовно или извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД. Поканата и материалите, свързани с дневния ред, се публикуват на корпоративния сайт на дружеството и/или електронната страница на специализираната финансова медия към БФБ АД и/или в информационния сайт Infostock.

Корпоративното ръководство, по време на общото събрание на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството лично или чрез представители, а когато устройствените актове на дружеството предвиждат такава възможност – и чрез кореспонденция и/или по електронен път.

Корпоративното ръководство осъществява ефективен контрол чрез създаване на необходимата организация за гласуването на угълномоощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини.

Корпоративното ръководство на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД организира провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на дружеството, като гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Корпоративните ръководства предприемат действия за насърчаване участието на акционери в Общото събрание на акционерите, вкл. чрез осигуряване на възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет) в случаите когато това е възможно и необходимо.

Всички членове на корпоративното ръководство присъстват на общите събрания на акционерите на дружеството.

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД са конкретни и ясни, без да въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Корпоративното ръководство на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

♦ **Еднакво третиране на акционери от един клас**

Корпоративното ръководство на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД третира всички акционери от един клас еднакво. Всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас. Корпоративното ръководство на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД предоставя достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им.

♦ **Консултации между акционерите относно основни акционерни права**

Съгласно действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД, корпоративното ръководство не може да пречатства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

♦ **Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба**

Корпоративното ръководство на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си.

#### **IV. РАЗКРИВАНЕ НА ФИНАНСОВА И НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Във връзка с изискванията на ЗППЦК и на устройствените актове на дружеството за задължителното предоставяне на информация на Комисията за финансов надзор и на обществеността Корпоративното ръководство на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД до настоящия момент е спазвало принципите и изискванията на ЗППЦК за разкриване на информация и е в процес на обобщаване на тези принципи и правила в Политика за разкриване на финансова и нефинансова информация, в съответствие с която да създаде и поддържа система за разкриване на финансова и нефинансова информация, която ще гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и няма да позволява злоупотреби с вътрешна информация. Корпоративното ръководство “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД гарантира, че системата за разкриване на финансова и нефинансова информация ще осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

“ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД прилага съгласно изискванията на ЗППЦК правила за изготвяне на годишните и междинните отчети, реда за разкриване на информация и своевременното оповестяване на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството, неговото управление, корпоративните му ръководства, оперативната му дейност, акционерната му структура.



“ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД не попада в обхвата на дружествата задължени да включат в доклада за дейността си за 2021 г. Нефинансова декларация.

“ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД има сключен договор с „ИНФОСТОК“ АД за оповестяване на регулираната по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа информация пред обществеността. Информацията е достъпна на електронния адрес на медията [infostock / https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/GTH /](https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/GTH/), както и на корпоративния сайт на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД [www.gic.bg](http://www.gic.bg).

На корпоративния сайт на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД е публикувана следната информация:

- основна, идентифицираща дружеството търговска и корпоративна информация;
- актуална информация относно акционерната структура;
- устройствените актове на дружеството и приетите политики, имащи отношение към дейността и функционирането на дружеството;
- информация относно структурата и състава на управителните и контролни органи на дружеството, както и основна информация относно техните членове, включително и информация за комитети;
- финансови отчети за последните 10 години;
- материалите за предстоящите общи събрания на акционерите на дружеството, както и допълнителни такива, постъпили по законов ред. Информация за взетите решения от общите събрания на акционерите поне за последните три години, вкл. информация за разпределенияте от дружеството дивиденди за този период;
- информация за одиторите;
- информация за предстоящи събития;
- информация относно емитираните акции и други финансови инструменти;
- важна информация, свързана с дейността на дружеството;
- информация за правата на акционерите в т.ч. достатъчно информация относно правото на акционерите 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;
- информация за контакт с директора за връзки с инвеститорите на дружеството.

Във връзка с изпълнение на чл. 116г от ЗППЦК Корпоративното ръководство на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД има сключен трудов договор с Директор за връзки с инвеститорите при спазване политиката на многообразие по отношение на подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения.

Корпоративното ръководство на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД възлага на Директора за връзки с инвеститорите да осигурява всички необходими условия и информация, за да могат акционерите на компанията да упражняват своите права. Членовете на Корпоративното ръководство извършва периодично контрол върху коректността и целостта на публично оповестяваната информация. Директорът за връзки с инвеститорите играе важна роля в процеса на разкриване на информация. Той е лицето, което се явява свързващо звено между Корпоративното ръководство, акционерите и всички потенциални инвеститори в ценни книжа на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА ” АД.

Основните функции и задължения на Директора за връзки с инвеститорите са:

- Разработва и предлага за утвърждаване по съответния ред стратегия и политика по връзки с инвеститорите на дружеството като част от стратегията и политиката по разкриване на информация, и отговаря за нейното изпълнение
  - Разработва и изпълнява програма и бюджет за работа по връзки с инвеститорите.
  - Организира и осъществява ефективна комуникационна връзка между управителния орган на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;

- Осъществява ефективната комуникация с анализатори, брокери, консултантски компании, инвеститори и медии като използва разнообразни комуникационни канали и комуникационни средства.
- Организира и осъществява ефективна вътрешна комуникация с всички отдели на дружеството за получаване на навременна информация от структурните звена по повод на подготовката на всички материали и документи, свързани с дейността по връзки с инвеститорите.
- Отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях;
- Води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на корпоративното ръководство на дружеството;
- Отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до комисията, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството, и Централния депозитар;
- Води регистър за изпратените материали по т. 2 и 4, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т. 1, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация.
- Организира изготвянето на анализи и информация за капиталовия пазар с цел системно да информира ръководството на дружеството за състоянието и перспективите на капиталовия пазар, отношението на инвестиционната общност към дружеството и за основните акционери.
- Изготвя годишен отчет за своята дейност и го представя пред акционерите на годишното общо събрание.

Корпоративните ръководства осигуряват оповестяването на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството посредством канали, които предоставят равнопоставен и навременен достъп до съответната информация от потребителите.

“ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД има задължение за разкриване на:

♦ **Регулирана информация пред Комисията за финансов надзор и обществеността**

Основание	Срок	Обстоятелство
Чл. 100н, ал. 1 от ЗППЦК	До 90 дни от завършването на финансовата година	Годишен финансов отчет за дейността
Чл. 100о, ал. 1 от ЗППЦК	До 30 дни от края на шестмесечието/ тримесечието	6-месечен/3-месечен финансов отчет за дейността, обхващащ първите 6 месеца/3 месеца от финансовата година
Чл. 100о, ал. 2 от ЗППЦК	До 60 дни от края на шестмесечието	6-месечен консолидиран финансов отчет за дейността, обхващащ първите 6 месеца от финансовата година
Чл. 100о <sup>1</sup> , ал. 1 от ЗППЦК	До 30 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие	Уведомление за финансовото състояние
Чл. 100с, ал. 1 от ЗППЦК	Незабавно	Промени в правата на притежателите на ценни книжа, различни от акции, включително промените в сроковете и условията по тези ценни книжа, които биха могли непряко да засегнат тези права, които са резултат от промяна в условията по заема или лихвения процент
Чл. 100т, ал. 1 от ЗППЦК	Незабавно	Информация, когато Емитентът или лицето, поискало без съгласието на емитента допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар

<b>Чл.100ш от ЗППЦК</b>	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението или узнаване на съответното обстоятелство, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Информация относно следните обстоятелства, подлежащи на вписване: 1. промени в устава; 2. промени в управителните и контролните си органи; 3. решение за преобразуване на дружеството; 4. други обстоятелства, определени с наредба.
-------------------------	---	--

► **Информация пред Комисията за финансов надзор и обществеността**

Основание	Срок	Обстоятелство
<b>Чл. 110, ал. 9, т.1 от ЗППЦК</b>	В 7-дневен срок от вписването в търговския регистър	Всяка последваща емисия от акции
<b>Чл. 110, ал. 9, т. 2 от ЗППЦК</b>	В 7-дневен срок от вписването в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор	Допускане на всяка последваща емисия от акции за търговия на всеки регулиран пазар, до който е допусната емисия от същия клас
<b>Чл. 111, ал. 6 от ЗППЦК</b>	До края на работния ден, предхождащ деня на изкупуването	Уведомление за броя собствени акции, които ще изкупи в рамките на ограничението по чл. 111, ал. 5, и за инвестиционния посредник, на който е дадена поръчка за изкупуването
<b>Чл. 111а, ал. 1 от ЗППЦК</b>	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Всички промени в правата по отделните класове акции, включително промени в правата по деривативни финансови инструменти, издадени от дружеството, които дават право за придобиване на акции на дружеството
<b>Чл. 111а, ал. 2 от ЗППЦК</b>	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Решение за издаване на нови акции, включително за решения относно разпределение, записване, обезсилване или превръщане на облигации в акции
<b>Чл. 112д от ЗППЦК</b>	До 10-о число на месеца, следващ месеца, в рамките на който е настъпило увеличение или намаление на капитала	Информация за общия брой акции с право на глас и за размера на капитала към края на месеца, през който е осъществена промяна в капитала. Информацията се разкрива за всеки отделен клас акции
<b>Чл. 114б от ЗППЦК</b>	В 7 - дневен срок от настъпването на обстоятелството	Декларация от членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират

<b>Чл. 115 от ЗППЦК</b>	Най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание на акционерите	Покана и материали за провеждане на Общото събрание на акционерите по чл. 224 от Търговския закон, включително и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция
<b>Чл.115в от ЗППЦК</b>	Незабавно	Уведомление до Комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията.
<b>Чл. 116, ал. 11 от ЗППЦК</b>	В 7-дневен срок от Общото събрание на акционерите	Упражняването на гласове в Общото събрание на акционерите чрез представители
<b>Чл. 117, ал. 2 от ЗППЦК</b>	До 3 работни дни от провеждане на Общото събрание на акционерите	Протокол от заседанието на Общото събрание на акционерите
<b>Чл. 148, ал. 3 от ЗППЦК</b>	Незабавно, но не по-късно от 4 работни дни от деня, следващ деня на придобиването или прехвърлянето на акции	Уведомление от всеки акционер, който в резултат на придобиване или прехвърляне правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството

<b>19, ал.1 от Регламент 596/2014</b>	Не по-късно от три работни дни след датата на сделката	Лицата с ръководни функции, както и тясно свързани с тях лица, уведомяват емитента компетентния орган
<b>Чл. 19, ал.3 от Регламент 596/2014</b>	Не по-късно от три работни дни след датата на сделката	Информацията, за която е подадено уведомление в съответствие с параграф 1, се прави публично достояние своевременно

## V. ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА. УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ

“ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД се стреми да спазва принципа на устойчивото развитие и да постига баланс между социалните и екологичните принципи, като социално оправдано и екологосъобразно икономическо развитие.

Корпоративното ръководство се стреми да разработи конкретни действия и политики относно устойчивото развитие на компанията, включително да разкрива информация свързана с климата и социалните аспекти от дейността на дружеството.

“ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД идентифицира като заинтересованите лица с отношение към неговата дейност са всички лица, които не са акционери и които имат интерес от

икономически просперитет на дружеството – служители, клиенти, доставчици, брокери, агенти, кредитори и обществеността като цяло.

Корпоративното ръководство насърчава, дава насоки, разработва и контролира политики за сътрудничеството между дружеството и заинтересованите лица за повишаване на благосъстоянието на страните и за осигуряване на устойчиво развитие на компанията като цяло.

“ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД прилага политика спрямо заинтересованите лица с цел:

- ефективно взаимодействие със заинтересованите лица
- зачитане правата на заинтересованите лица, установени със закон или по силата на взаимни споразумения с компанията
- съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика
- информираност на всички заинтересовани лица относно законово установените им права

В съответствие с тази политика корпоративното ръководство спазва правилата за отчитане интересите на заинтересованите лица, които да осигурят и тяхното привличане при решаване на определени, изискващи позицията им въпроси. Тези правила гарантират баланса между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Периодично, в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД иницирират мероприятия за информиране по икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, включително борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на дружеството; опазването на околната среда.

Корпоративното ръководство “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД гарантира правото на своевременен и редовен достъп до относима, достатъчна и надеждна информация относно дружеството, когато заинтересованите лица участват в процеса на корпоративно управление.

## VI. ИНСТИТУЦИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, ПАЗАРИ НА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И ДРУГИ ПОСРЕДНИЦИ

Корпоративното ръководство на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД осигурява ефективно взаимодействие на дружеството с неговите акционери – институционални инвеститори, а също така и с регулираните пазари на финансови инструменти и инвестиционните посредници на тези пазари.

♦ **Институционални инвеститори** по смисъла на & 1, буква „в“ от ДР на ЗППЦК са банка, колективна инвестиционна схема и национален инвестиционен фонд, застрахователно дружество, пенсионен фонд или друго дружество, чийто предмет на дейност изисква придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа.

♦ **Регулиран пазар** по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти е многостранна система, организирана и/или управлявана от пазарен оператор, която среща или съдейства за срещането на интересите за покупка и продажба на финансови инструменти на множество трети страни чрез системата и в съответствие с нейните недискреционни правила по начин, резултатът от който е сключването на договор във връзка с финансовите инструменти, допуснати до търговия съгласно нейните правила и/или системи, лицензирана и функционираща редовно в съответствие с изискванията на този закон и актовете по прилагането му. Регулиран пазар е и всяка многостранна система, която е лицензирана и функционира в съответствие с изискванията на дял III от Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета.

♦ **Инвестиционен посредник** по смисъла на чл. 5, ал. 1 на Закона за пазарите на финансови инструменти е лице, което по занятие предоставя една или повече инвестиционни услуги и/или извършва една или повече инвестиционни дейности.

♦ **Инвестиционни услуги и дейности** по смисъла на чл. 5, ал. 2 на Закона за пазарите на финансови инструменти са:

1. приемане и предаване на нареждания във връзка с един или повече финансови инструменти, включително посредничество за сключване на сделки с финансови инструменти;
2. изпълнение на нареждания за сметка на клиенти;
3. сделки за собствена сметка с финансови инструменти;
4. управление на портфейл;
5. предоставяне на инвестиционни консултации на клиент;
6. поемане на емисии финансови инструменти и/или предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти при условията на безусловно и неотменимо задължение за записване/придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка;
7. предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка;
8. организиране на многостранна система за търговия.

Към 31.12.2021 г. Дружеството има акционери - институционални инвеститори, които притежават общо 68.77 % от капитала.

Корпоративното ръководство на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД използва услугите на следните инвестиционни посредници и оператори на пазари, на които се търгуват финансовите инструменти, издадени от дружеството:

- РЕАЛ ФИНАНС АД
- **Пазарен оператор** по смисъла на § 1, т.11 от ДР на Закона за пазарите на финансови инструменти е едно или повече лица, които управляват и/или организират дейността на регулиран пазар. Пазарният оператор може да бъде самият регулиран пазар.

Препоръките или действията, които осъществяват инвестиционните посредници и оператори на пазари се базират на пазарни информация и принципи.

Институционалните инвеститори на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД когато действат в качество си на доверено лице оповестяват своите политики на корпоративно управление, както и политиките си за гласуване на общи събрания на компаниите, в които са инвестирани, включително процедурите, които те прилагат при вземане на решения относно използването на правото си на глас. Те разкриват информацията относно действителното упражняване на правото им на глас по техните инвестиции, като разкриването се прави най-малко пред техните клиенти във връзка с ценните книжа на всеки клиент. Спазва се и препоръката на Националния кодекс за корпоративно управление в случаите когато институционалният инвеститор е инвестиционен консултант на инвестиционни дружества разкриването на информация следва да се прави пред пазарния оператор.

♦ **Инвестиционен консултант** по смисъла на чл. 1, ал. 3 от НАРЕДБА № 7 от 5.11.2003 г. за изискванията, на които трябва да отговарят физическите лица, които по договор непосредствено извършват сделки с финансови инструменти и инвестиционни консултации относно финансови инструменти, както и реда за придобиване и отнемане на правото да упражняват такава дейност е физическо лице, което по договор с инвестиционен посредник, управляващо дружество, инвестиционно дружество, национален инвестиционен фонд и/или лице, управляващо алтернативни инвестиционни фондове, извършва инвестиционни анализи и консултации относно финансови инструменти.

♦ **Инвестиционна консултация** по смисъла на § 1, т.2 от ДР на Закона за пазарите на финансови инструменти е предоставяне на лична препоръка на клиент по негово искане или по инициатива на инвестиционния посредник във връзка с една или повече сделки, свързани с финансови инструменти. Препоръката е лична, ако се предоставя на лице в качеството му на инвеститор или потенциален инвеститор, съответно на агент на инвеститор или потенциален инвеститор. Препоръката не е лична, когато се предоставя изключително чрез дистрибуторски канали, чрез които публично се предоставя информация или чрез които широк кръг лица имат достъп до информация, или на обществеността. Личната препоръка трябва да бъде подходяща за лицето, на което се предоставя, или да бъде изготвена при отчитане на обстоятелствата, имащи отношение към знанията, уменията и опита на лицето в областта на инвестирането във финансови инструменти. Личната препоръка представлява препоръка за предприемане на едно от следните действия: а) покупка, продажба, записване, замяна,

обратно изкупуване, държане или поемане на определени финансови инструменти; б) да се упражни или да не се упражни право по определени финансови инструменти за покупка, продажба, записване, замяна или обратното им изкупуване.

Институционалните инвеститори “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД за ефективното им участие в политиката на корпоративно управление на дружеството са отделили необходимия човешки и финансов ресурс.

Попечителите, държащи финансови инструменти за сметка на клиенти, упражняват правата на глас в съответствие с насоките, дадени от крайните собственици на инструментите. Освен ако не получат специфични инструкции, попечителите не следва да упражняват правата на глас по държаните от тях финансови инструменти.

Институционалните инвеститори са в постоянен диалог с “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД като стриктно спазват изискването за равнопоставено третиране на всички акционери и не следва да предоставят информация, която би поставила институционалните инвеститори в привилегировано положение спрямо останалите акционери.

Институционалните инвеститори на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД когато действат в качество си на доверено лице следва да оповестяват как управляват избягването на конфликти на интереси и как наличието на конфликт на интереси би се отразило на осъществяването на основните им права на акционери в дружествата, в които инвестират.

“ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД изисква разкриване и ограничаване на конфликтите на интереси, като и тяхното разкриване от упълномощените съветници, анализатори, брокери, рейтингови агенции и други, които предоставят анализи или консултации. Това изисква се прилага при условие, че тези конфликти на интереси могат да застрашат целостта и обективността на техния анализ или съвет или могат да послужат за вземане на решение от страна на инвеститорите.

В случай на допускане на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД до търговия в юрисдикция, различна от тази, в която то е учредено, следва да оповести приложимите за него правила за корпоративно управление.

В случай на двойни листвания, пазарните оператори се задължават да оповестят и документират критериите и процедурите за признаване на изискванията за листване на основния пазар.

Регулираните пазари на финансови инструменти, многостранните системи за търговия и другите пазари следва да използват механизми за събиране, определяне и разкриване на цените, които в достатъчна степен позволяват на инвеститорите на пазарен принцип да обследват и оценяват своите инвестиции в корпоративни финансови инструменти. Същата информация се представя и за “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД.

Настоящата декларация за корпоративно управление на “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД е съставена и подписана на 23.03.2022 г.

Изпълнителни директори:

**Stanislav  
Nikolaev  
Vasilev**

Digitally signed by  
Stanislav Nikolaev  
Vasilev  
Date: 2022.03.23  
16:07:45 +02'00'

/Станислав Василев/

**Ralitsa Aleksandrova  
Korencheva**

Digitally signed by Ralitsa  
Aleksandrova Korencheva  
Date: 2022.03.23 16:37:07 +02'00'

/Ралица Коренчева/

**Д О К Л А Д**  
**ЗА**  
**ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА**  
**ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**  
**НА**  
**”ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД за 2021 г.**

Изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията. Настоящият доклад включва и програма за прилагане на Политиката за възнагражденията, разработена от Съвета на директорите и утвърдена от Общото събрание на акционерите на 23 септември 2013 г. Изменена с Решение на Общото събрание на акционерите от 15.09.2020 г.

Настоящият доклад отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за периода от нейното приемане до края на отчетната година. Отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013 г. Целта е да привлече и задържи квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

**Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2021 г.:**

**1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;**

Политиката за възнагражденията на „Инвестиционна компания Галата” АД е разработена от членовете на СД, в съответствие с приетите нормативни актове и Устава на дружеството. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от СД и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

През отчетният период дружеството няма Комитет по възнагражденията, за прилагането на политиката за възнагражденията следи СД.

При разработването на Политиката за възнагражденията членовете на СД не са ползвали външни консултанти.

**2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;**

Членовете на Съвета на директорите на „Инвестиционна компания Галата” АД получават само постоянно възнаграждение. Дружеството не предвижда изплащането на допълнително възнаграждение и на променлива част към възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

**3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;**

На този етап „Инвестиционна компания Галата” АД не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите като акции на дружеството, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти, както и възнаграждения, основаващи се на промени в цените на акциите на дружеството.

**4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;**

Към момента Дружеството не прилага методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за



постигнатите резултати.

**5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;**

Решението за получаваните възнаграждения е прието от Общото събрание, и не зависят от резултатите от дейността на Дружеството.

**6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;**

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

**7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от Дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година, когато е приложимо;**

Не са предвидени схеми за допълнително доброволно пенсионно осигуряване от Дружеството на членовете на Съвета на директорите.

**8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;**

Дружеството не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

**9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;**

При прекратяване на договорите с членовете на Съвета на директорите, обезщетения не се предвиждат.

Не е предвидено обезщетение при предсрочно прекратяване на договора с член на Съвета на директорите, включително при предсрочно прекратяване на договора, нито плащания във връзка със срок на предизвестие или във връзка с клаузи, забраняващи конкурентна дейност.

**10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;**

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

**11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;**

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

**12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;**

Членове на Съветът на директорите на „Инвестиционна компания Галата” АД са:

Станислав Николаев Василев

Ралица Александрова Коренчева

Паолина Николаева Синабова

Срока по договорите за управление, подписани с членовете на Съвета на директорите е до 25.06.2024 г., а с изпълнителните членове – за неопределено време. Срок на предизвестие за прекратяване е съгласно разпоредбите на КТ. Не се предвиждат обезщетения и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване.

**13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;**

Име	Тип свързано лице/ длъжност	Начислени възнаграждения през 2021 г.
Станислав Николаев Василев	Изп.директор	27 120.00
	Член на СД	8 400.00
Ралица Александрова Коренчева	Изп.директор	14 220.00
	Член на СД	8 295.00
Паолина Николаева Синабова	Член на СД	8 400.00
<b>Общо:</b>		<b>66 435.00</b>

Други материални стимули не се предвиждат и не са изплащани.

**14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:**

*а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;*

Име	Тип свързано лице/ длъжност	Начислени възнаграждения през 2021 г.
Станислав Николаев Василев	Изп.директор	27 120.00
	Член на СД	8 400.00
Ралица Александрова Коренчева	Изп.директор	14 220.00
	Член на СД	8 295.00
Паолина Николаева Синабова	Член на СД	8 400.00
<b>Общо:</b>		<b>66 435.00</b>

*б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;*

Не са получавани такива.

*в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;*

Членовете на СД не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.

*г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;*

Не са предоставяни услуги от членовете на СД извън обичайните им функции и съответно не са извършвани допълнителни плащания за услуги.

*д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;*

През последната финансова година не са прекратявани функциите на член на СД и няма платено и/или начислено обезщетение в тази връзка.

*е) обща оценка на всички непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";*

Няма непарични облиги.

ж) информацията относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

Няма предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции на членовете на СА.

**15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:**

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

Не са предлагани опции върху акции или предоставените акции от дружеството през финансовата година.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

Няма такива и не са предвидени.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

Няма такива и не са предвидени.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива и не са предвидени.

**16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне:**

Година	2021 г. /лева/	2020 г. /лева/	2019 г. /лева/	2018 г. /лева/	2017 г. /лева/	2016 г. /лева/
Финансов резултат на дружеството за съответната година преди данъци	19 000	1 604 000	17 000	114 000	(71 000)	138 000
Нетен финансов резултат на дружеството за съответната година след данъци	19 000	1 320 000	16 000	90 000	(42 000)	138 000
Годишен размер на възнагражденията на СА за съответната година	66 435	66 635	66 720	44 199	26 400	26 407
брой на лицата членове на СА	3	3	3	4	4	4
Средно годишно възнаграждение за 1 член на СА за съответната година	22 145	22 212	22 240	11 050	6 600	6 602
Годишен размер на възнагражденията на лицата по ТД за съответната година	14 610	17 291	16 085	12 368	6 423	4 584
Годишен размер на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за съответната година	64 993	121 027	120 180	90 962	43 305	28 313
средносписъчен брой служители, които на са директори	3	3	3	3	2	2
Средно годишно възнаграждение на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за съответната година	21 664	40 342	40 060	30 321	21 653	14 157

Информацията посочена в клетка "Финансов резултат на дружеството за съответната година преди данъци" и клетка "Нетен финансов резултат на дружеството за съответната година след данъци" включва преизчисления финансов резултат при прехода НСС към МСС и промяна в счетоводната политика.

\* Финансовите отчети за 2018 г. са изготвени по НСС. През 2019 г. Дружеството прави преход от НСС към МСФО и отразява ефекта от прилагането на МСФО 9 към 31.12.2018 г. и 01.01.2018 г.

Финансовият резултат на дружеството за 2018 г. преди и след данъци посочен в таблицата отразява ефекта от прехода от НСС към МСФО и ефекта от прилагането на МСФО 9 за 2018 г. Финансовият резултат за 2018 г.

Преди преизчислението е както следва:

- Финансов резултат на дружеството за 2018 г. преди данъци	7 000 лв.
- Финансов резултат на дружеството за 2018 г. след данъци	7 000 лв.

Финансовият резултат на дружеството за 2017 г. преди и след данъци посочен в таблицата отразява ефекта от прехода от НСС към МСФО и ефекта от прилагането на МСФО 9 за 2017 г. Финансовият резултат за 2017 г. преди преизчислението е както следва:

- Финансов резултат на дружеството за 2017 г. преди данъци	216 000 лв.
- Финансов резултат на дружеството за 2017 г. след данъци	216 000 лв.

#### 17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.

Дружеството изплаща само постоянни възнаграждения.

#### 18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

Не са настъпили извънредни обстоятелства, които да налагат отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията на дружеството.

#### Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Дружеството приема да следва залегналите в настоящата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите правила, относно изплащането възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Гр. Варна, 23.03.2022 г.

Изпълнителни директори:

Stanislav  
Nikolaev  
Vasilev  
Digitally signed by  
Stanislav Nikolaev  
Vasilev  
Date: 2022.03.23  
16:08:14 +02'00'  
/Станислав Василев/

Ralitsa Aleksandrova  
Korencheva  
Digitally signed by Ralitsa  
Aleksandrova Korencheva  
Date: 2022.03.23 16:37:47 +02'00'  
/Ралица Коренчева/

**Електронна препратка към мястото на интернет страницата на дружеството, където е публикувана вътрешната информация по чл.7 от Регламент (ЕС) № 596/2014:**

“ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД публикува вътрешна информация на интернет страницата си в раздел „Новини“ на адрес:  
<http://www.gic.bg/>

както и на интернет страницата на Infostock:  
<https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/GTH>

# ОДИТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

---

До акционерите на  
„ИНВЕСТИЦИОННА  
КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

### **Доклад относно одита на финансовия отчет**

#### ***Мнение***

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА АД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2021г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г. и (за) неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

#### ***База за изразяване на мнение***

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад *“Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет”*. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

#### ***Ключови одиторски въпроси***

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

# ОДИТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p><u>Оценяване на инвестиционните имоти</u></p> <p>При оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти се изисква съществена преценка от страна на ръководството и в същото време инвестиционните имоти са съществена част от общата сума на активите на дружеството във финансовия отчет. Оценката на инвестиционните имоти зависи от направените предположения, от прилагане на значителна преценка и поради това оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти се счита за съществен риск и ключов въпрос за одита. В тази връзка Дружеството използва независим оценител. Входящите данни, които имат най-съществено влияние върху оценките на справедливата стойност на инвестиционните имоти включват предположения, като например очаквани приходи от наеми, дисконтови фактори, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработването на имота и др. Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2021г е 73 160 хил.лв, оповестени във финансовия отчет.</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Извършване на оценка на компетентността, капацитета и обективността на независимия оценител, нает от ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА АД. Обсъдихме обхвата на тяхната работа с ръководството.</li> <li>✓ Преглед и проверка на доклада на независимия външен оценител</li> <li>✓ Преглеждане на методиката за счетоводно отчитане на ефектите от преценка и проверка на нейното приложение</li> <li>✓ Сравнение на резултатите от оценителския доклад с началните и крайните салда на инвестиционните имоти</li> <li>✓ Обсъждане на резултатите от оценката с независимия оценител. Придобиване на разбиране от наша страна за избрания цялостен подход и приложимостта му в контекста на дейността на дружеството, както и за източниците за информация и ключовите фактори.</li> <li>✓ Оценка на адекватността и пълнотата на оповестяванията във финансовия отчет относно инвестиционните имоти в приложението към финансовия отчет</li> </ul>

## ***Други въпроси***

Финансовият отчет на ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА АД за годината, завършваща на 31 декември 2020г, е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение относно този отчет на 30.03.2021г

## ***Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него***

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, (в т.ч.) декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражданията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и

# ОДИТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

---

нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

## ***Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет***

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.



# ОДИТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

## *Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет*

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали длъжници се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет,

# ОДИТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

---

включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

## **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

*Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството, Законът за публичното предлагане на ценни книжа.*

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл.100н, ал.10 от ЗППЦК във връзка с чл.100н, ал.8, т.3 и т.4 от ЗППЦК, както и чл.100н, ал.13 от ЗППЦК във връзка с чл.116в, ал.1 от ЗППЦК), приложими в България.

*Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството*

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

# ОДИТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

---

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

е) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

*Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл.100н, ал.8, т.3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

***Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 25 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски

# ОДИТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

---

процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

***Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет [финансовия отчет], включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, приложен в електронния файл 8945008P6F7SHEPKDT66-20211231-BG-SEP.xhtml, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл 8945008P6F7SHEPKDT66-20211231-BG-SEP.xhtml и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, съдържащ се в приложения електронен файл 8945008P6F7SHEPKDT66-20211231-BG-SEP.xhtml, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

# ОДИТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

---

*Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит*

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Петя Койчева-Живкова е назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 25.06.2021, за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 02.08.2021г.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството

Регистриран одитор:.....  
Petya Dimitrova  
Koycheva-Zhivkova

Digitally signed by Petya  
Dimitrova Koycheva-Zhivkova  
Date: 2022.03.25 10:19:40  
+02'00'

(диплом № 0814): Петя Живкова)

Адрес на одитора: гр.Варна , ул. „Евлоги Георгиев” №37А, ет.1, офис 1

25 март 2022година, гр.Варна

ДО

Акционерите на

„ИНВЕСТИЦИОННА  
КОМПАНИЯ ГАЛАТА“  
АД

## ДЕКЛАРАЦИЯ

*По чл.100н, ал.4, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

***Долуподписаната:***

**1.** Петя Димитрова Койчева-Живкова, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. №0814). От регистъра при ИДЕС по чл.20 от Закона за независимия финансов одит и **декларирам, че**

бях ангажирана да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД за 2021г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т.8 на ДР на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ и че съм отговорна за одит ангажимента от свое име.

В резултат на извържения от мен одит издадох одиторски доклад от 25.03.2022г.

***С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД за 2021 година, издаден на 25.03.2022 година:***

**1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (стр.1 от одиторския доклад);

**2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНТ ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ със свързани лица.** Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 25 към финансовия отчет. На база на извършените от мен одиторски

процедури върху сделките със свързани лица като част от финансовия отчет като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на базата на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на мен мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр.6 от одиторския доклад).

**3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Моите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща ма 31 декември 2021г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на базата на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр.6 и стр.7 от одиторския доклад).

**Удостоверяванията направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издавания от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД за отчетния период, завършващ на 31.12.2021г., с дата 25.03.2022г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) издадения от мен одиторски доклад от 25.03.2022г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т.3 от ЗППЦК.**

За регистрирания одитор (диплом №0814): Петя Койчева-Живкова

Petya  
Dimitrova  
Koycheva-  
Zhivkova  
.....

Digitally signed by  
Petya Dimitrova  
Koycheva-  
Zhivkova  
Date: 2022.03.25  
10:31:59 +02'00'

Дата: 25.03.2022г.

Гр.Варна

ДО  
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА  
АКЦИОНЕРИТЕ НА  
„ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ  
ГАЛАТА" АД  
гр. ВАРНА

## О Т Ч Е Т

на

Директор за връзки с инвеститорите  
на “Инвестиционна компания Галата” АД

*Уважаеми акционери на “Инвестиционна компания Галата” АД,*

Изготвеният отчет за дейността през 2021 г. има за цел да отрази преди всичко изпълнението на нормативните изисквания, регламентиращи задълженията на “Инвестиционна компания Галата” АД като публично дружество, както и удовлетворяването на изискванията на акционерите. Основните функции, в качеството ми на Директор връзки с инвеститорите, отговарящ пред Общото събрание на акционерите на “Инвестиционна компания Галата” АД, са да съдействам и осигуря добри взаимоотношения между дружеството, неговите акционери и потенциални инвеститори и на коректното изпълнение на задълженията произтичащи от Търговския закон и Закона за публично предлагане на ценни книжа. Общата информация за структурата и неговите акционери, както и за управителните органи на дружеството е предоставена в годишния доклад за дейността на дружеството през 2021 г. За да постигне целите на дружеството и за да гарантира и защити правата и интересите на своите акционери, Съветът на директорите на “Инвестиционна компания Галата” АД провежда политика на добро корпоративно управление. Управленските решения са в интерес на дружеството и неговите акционери и са взети при стриктното спазване на българското законодателство. Основните права, които “Инвестиционна компания Галата” АД гарантира на своите акционери, са: право на редовно и своевременно получаване на информация, свързана с дружеството; правото на участие и глас в общото събрание на акционерите; правото да получат част от печалбата на дружеството под формата на дивидент.

През отчетния период, като Директор за връзки с инвеститорите, съм изпълнявала задълженията си в интерес на всички акционери на дружеството, ползвайки информация, която е достоверна и пълна; осъществявала съм ефективна връзка между Съвета на директорите на “Инвестиционна компания Галата” АД и неговите акционери и лица, проявили интерес да инвестират в дружеството, като съм предоставяла информация относно текущото финансово и икономическо състояние на “Инвестиционна компания Галата” АД, както и всяка друга информация, която имат право да получат по закон като акционери или инвеститори.



Съхранени са пълните протоколи от проведените заседания на Съвета на директорите на “Инвестиционна компания Галата” АД за 2021 г.

През 2021 г. своевременно са изпратени всички необходими отчети и уведомления до Централен депозитар, Комисия за финансов надзор, Българска фондова борса и електронните медии.

От водения регистър за изпратените материали, за постъпили искания и предоставена информация, става видно, че за отчетния период писмени искания не са постъпвали.

Отчитайки ролята на акционерите като собственици на самото дружество, както и интересите на потенциалните инвеститори, при изпълнение на функциите си през отчетния период не са възниквали противоречиви и нееднозначни за решаване казуси.

Елена Тодорова  
Директор за връзки с инвеститорите

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop at the top, followed by several vertical strokes, and a long, sweeping tail that curves back to the left.

ДО  
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА  
АКЦИОНЕРИТЕ НА  
„ИНВЕСТИЦИОННА  
КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД  
гр. ВАРНА

ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ  
НА „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД, ПРЕЗ  
2021 г.

Настоящият Отчет за дейността на Одитния комитет /ОК/ на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД /дружеството/ е съставен на основание Правилника за дейността на ОК, устава на дружеството, както и в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит /ЗНФО/, според който Одитния комитет отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите на дружеството, веднъж годишно, заедно с приемането на Годишния финансов отчет.

През 2021 г. Членове на Одитен комитет на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД са: Милена Найденова Найденова, Илияна Тодорова Велева, и Диана Стоянова Воева. Председател на ОК е Милена Найденова.

В съответствие с разпоредбите на ЗНФО и чл.9(2) от Правилника за дейността, Одитният комитет изпълнява следните основни функции:

- ✓ наблюдава процеса на финансово отчитане;
- ✓ наблюдава ефективността на вътрешните контролни системи;
- ✓ наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете;
- ✓ наблюдава дейността по вътрешния одит;
- ✓ наблюдава изпълнението на независимия финансов одит, като взема предвид констатациите и заключенията, свързани с обхвата на проверките на вътрешния одит;
- ✓ извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД в съответствие с изискванията на закона и Регламент (ЕС) № 537/2014, включително наблюдава целесъобразността на предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното Дружество.

Одитния комитет е запознат с периодичните и годишните финансови отчети на дружеството, като представената в тях информация е обсъдена с ръководството и с регистрирания одитор. През 2021 г. в съответствие с изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД е изготвило и представило в законоустановения срок всички финансови отчети, на Комисията за финансов надзор, на регулирания пазар и на обществеността.

Одитният комитет изисква периодично информация от директора за връзки с инвеститорите на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД относно предоставената през годината информация до регулаторния орган - Комисията за финансов надзор.

През месец Март 2022 г. ОК проведе заседание, на което обсъди годишния финансов отчет на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД за 2021 г. и извърши преглед на финансовото отчитане, системите за вътрешен контрол и управлението на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството. На база информацията, с която разполага, ОК счита, че финансовият отчет е пълен и всеобхватен, съобразен с изискванията на МСС и МСФО и отговаря на реалното състояние на дружеството. Финансово-счетоводната система и счетоводните регистри осигуряват необходимата информация за правилното управление на активите и пасивите на дружеството, както и за своевременно откриване и предотвратяване на евентуални грешки и злоупотреби. Процесите по управление на рисковете са ефективно организирани и осигуряват необходимия контрол от страна на ръководството върху оперативните и пазарни рискове, на които е изложено дружеството.

Финансовия отчет на дружеството за 2021 г. е заверен от одитора Петя Димитрова Койчева-Живкова, рег. N: 0814, упражняваща одиторска дейност (професия) чрез търговско дружество ОДИТ БЪЛГАРИЯ ЕООД. Одитният комитет извърши преглед на дейността и независимостта на регистрирания одитор и счита, че извършените услуги са в съответствие с изискванията за независимост, безпристрастност и липса на конфликт на интереси, съобразно МОС и изискванията на ЗНФО.

В рамките на отчетния период до одитния комитет не са постъпвали искания за предоставяне на други услуги от одитора извън задължителния финансов одит. През 2021 г. регистрирания одитор не е предоставял услуги на дружеството, различни от задължителния финансов одит.

Одитният комитет реши да препоръча на Общото събрание на акционерите да избере за одитор на „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД за 2022 г. Петя Димитрова Койчева-Живкова, рег. N: 0814, упражняваща одиторска дейност (професия) чрез търговско дружество ОДИТ БЪЛГАРИЯ ЕООД с ЕИК 203919968.

Председател на одитния комитет: \_\_\_\_\_

  
/Милена Найденова/