

## Пояснения към междинния финансов отчет

### 1. Обща информация

На 18 октомври 2013 г. Инвестиционна компания Галата АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202780647 със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. Георги Стаматов № 1.

Дружеството е учредено чрез разделяне по смисъла на чл. 262 б 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. 262 д, ал. 3 и 262 ж от Търговския закон, както и свързани лица. Самото преобразувано се дружество Инвестиционна компания Галата АД е учредено чрез правопримемство 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 от ЗППЦК и тъй като е учредено в резултат на преобразуване на публично дружество, новообразуваното Инвестиционна компания Галата АД придобива статут на публично дружество по силата на закона.

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.

Към датата на изготвяне на отчета Дружеството се управлява от едностепенна система за управление, включваща Съвет на директорите, в състав както следва:

- Станислав Николаев Василев
- Паолина Николаева Синабова
- Ралица Александрова Коренчева

Изпълнителни директори към 31.12.2022 г. са Станислав Николаев Василев и Ралица Александрова Коренчева, които представляват дружеството само заедно. Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса.

## 2. Основа за изготвяне на междинните финансови отчети

Този съкратен междинен финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, приложими за междинни финансови отчети (МСС 34 Междинни финансови отчети). Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишните финансови отчети на Дружеството към 31 декември 2021 г.

## 3. Промени в счетоводната политика

Приложените счетоводни политики съответстват на тези, оповестени в годишните финансови отчети към 31 декември 2021 г.

## 4. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цена 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 и загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

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

|   | Сгради   | Съоръжения  | Разходи за придобиване на нетекущи активи | Общо        |
|---|----------|-------------|---|-------------|
|   | '000 лв. | '000 лв.    | '000 лв.                                  | '000 лв.    |
| <b>Брутна балансова стойност</b>                  |          |             |   |             |
| Салдо към 1 януари 2022 г.                        | -        | 74          | 134                                       | 208         |
| Новопридобити активи                              | -        | -           | -   | -           |
| Отписани активи                                   | -        | (3)         | -   | (3)         |
| <b>Салдо към 31 Декември 2022 г.</b>              | <b>-</b> | <b>71</b>   | <b>134</b>                                | <b>205</b>  |
| <b>Амортизация</b>                                |          |             |   |             |
| Салдо към 1 януари 2022 г.                        | -        | (64)        | -   | (64)        |
| Амортизация за периода                            | -        | (2)         | -   | (2)         |
| Отписани активи                                   | -        | 3           | -   | 3           |
| <b>Салдо към 31 Декември 2022 г.</b>              | <b>-</b> | <b>(63)</b> | <b>-</b>                                  | <b>(63)</b> |
| <b>Балансова стойност към 31 Декември 2022 г.</b> | <b>-</b> | <b>8</b>    | <b>134</b>                                | <b>142</b>  |

|   | Сгради   | Съоръжения  | Разходи за придобиване на нетекущи активи | Общо        |
|---|----------|-------------|---|-------------|
|   | '000 лв. | '000 лв.    | '000 лв.                                  | '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>  |

## 5. 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 Декември 2022 | 31 декември 2021 |
|---|------------------|------------------|
|   | '000 лв.         | '000 лв.         |
| Инвестиционни имоти                         | 73 130           | 73 033           |
| Разходи за подобрене на инвестиционни имоти | 127              | 127              |
|   | <b>73 257</b>    | <b>73 160</b>    |

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

|   | '000 лв.      |
|---|---------------|
| <b>Балансова стойност към 01 януари 2022 г.</b>           | <b>73 160</b> |
| Новопридобити активи                                      | -             |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти | 97            |
| <b>Балансова стойност към 31 Декември 2022 г.</b>         | <b>73 257</b> |
| <b>Балансова стойност към 01 януари 2021 г.</b>           | <b>73 145</b> |
| Новопридобити активи                                      | -             |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти | 15            |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>         | <b>73 160</b> |

## 6. Отсрочени данъци

|   | '000 лв.  |
|---|-----------|
| <b>Балансова стойност към 01 януари 2022г.</b>    | <b>32</b> |
| Обратно проявление на временни разлики            | -         |
| <b>Балансова стойност към 31 Декември 2022 г.</b> | <b>32</b> |

## 7. Незавършено производство

|   | 31 Декември 2022<br>‘000 лв. | 31 декември 2021<br>‘000 лв. |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Разходи за изграждане на жилищна сграда | 187                          | 187                          |
|   | <u>187</u>                   | <u>187</u>                   |

## 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.

|   | 31 Декември 2022<br>‘000 лв. | 31 декември 2021<br>‘000 лв. |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Редовни заеми, в т.ч.:                              | 823                          | 799                          |
| <i>Главница по предоставени търговски заеми</i>     | 372                          | 372                          |
| <i>Лихви по предоставени търговски заеми</i>        | 451                          | 427                          |
| Просрочени заеми                                    | -                            | -                            |
| <b>Брутна стойност на главници и лихви по заеми</b> | <u>823</u>                   | <u>799</u>                   |
| Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка      | (37)                         | (36)                         |
| <b>Предоставени заеми, нетно от обезценка</b>       | <u>786</u>                   | <u>763</u>                   |

Към 31 Декември 2022 г. Дружеството е кредитор по един договор за предоставяне на търговски заем, с падеж до 1 година, с годишен лихвен процент над средните пазарни нива. 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 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

|  | 31 Декември 2022<br>‘000 лв. | 31 Декември 2021<br>‘000 лв. |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Търговски вземания                                     | 11                           | 4                            |
| Предоставени аванси                                    | 4                            | 4                            |
| <b>Брутна стойност на търговските и други вземания</b> | <u>15</u>                    | <u>8</u>                     |
| Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка         | -                            | -                            |
| <b>Търговски и други вземания</b>                      | <u>15</u>                    | <u>8</u>                     |

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.

## 10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

|                                      | 31 Декември 2022<br>‘000 лв. | 31 декември 2021<br>‘000 лв. |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Парични средства в банки и в брой в: |                              |                              |
| - български лева                     | 3 953                        | 3 997                        |
| - евро                               | 8                            | 41                           |
| <b>Пари и парични еквиваленти</b>    | <b>3 961</b>                 | <b>4 038</b>                 |

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Изходящите парични потоци за данъци са както следва:

|  | 01.01.2022 -<br>31.12.2022<br>‘000 лв. | 01.01.2021 -<br>31.12.2021<br>‘000 лв. |
|--|--|--|
| Плащания за ДДС                          | 23                                     | 19                                     |
| Плащания за местни данъци и такси        | 63                                     | 67                                     |
| Плащания за данък върху печалбата        | -                                      | 316                                    |
| Плащания за данък общ доход и осигуровки | 25                                     | 21                                     |
| <b>Общо плащания за данъци</b>           | <b>111</b>                             | <b>423</b>                             |

## 11. Собствен капитал

### 11.1. 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.

|  | 31 Декември 2022  | 31 декември 2021  |
|--|-------------------|-------------------|
| Брой издадени и напълно платени акции:       |                   |                   |
| В началото на годината                       | 68 571 234        | 68 571 234        |
| <b>Брой издадени и напълно платени акции</b> | <b>68 571 234</b> | <b>68 571 234</b> |

### 11.2. Резерви

|   | Законови резерви<br>‘000 лв. | Резерв от<br>емисия акции<br>‘000 лв. | Общо<br>‘000 лв. |
|---|------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| <b>Салдо към 01 януари 2021 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 2021 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 2022 г.</b>            | <b>6 857</b>                 | <b>131</b>                            | <b>6 988</b>     |

## 12. Възнаграждения на персонала

### 12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

|                                | 01.01.2022 -<br>31.12.2022<br>‘000 лв. | 01.01.2021 -<br>31.12.2021<br>‘000 лв. |
|--------------------------------|--|--|
| Разходи за заплати             | (85)                                   | (82)                                   |
| Разходи за социални осигуровки | (10)                                   | (8)                                    |
| <b>Разходи за персонала</b>    | <b>(95)</b>                            | <b>(90)</b>                            |

### 12.2. Задължения към персонал и осигурителни институции

|                          | 31 Декември 2022<br>‘000 лв. | 31 декември 2021<br>‘000 лв. |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Текущи:</b>           |                              |                              |
| Задължения за заплати    | 1                            | 1                            |
| Задължения за осигуровки | 1                            | 1                            |
|                          | <b>2</b>                     | <b>2</b>                     |

## 13. Търговски и други задължения

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

|   | 31 Декември 2022<br>‘000 лв. | 31 декември 2021<br>‘000 лв. |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Търговски задължения                      | -                            | 9                            |
| Получени аванси и депозити                | 21                           | 17                           |
| Задължения за неустойки по договори       | 13                           | 13                           |
| Задължения за провизии по съдебни спорове | -                            | 2                            |
| Данъчни задължения                        | 3                            | 3                            |
| Други                                     | 1                            | -                            |
|   | <b>38</b>                    | <b>44</b>                    |

## 14. Сделки със свързани лица

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

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

### 14.1. 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:

|                                       | 01.01.2022 -<br>31.12.2022<br>‘000 лв. | 01.01.2021 -<br>31.12.2021<br>‘000 лв. |
|---------------------------------------|--|--|
| Краткосрочни възнаграждения, в т.ч.:  | (76)                                   | (75)                                   |
| <i>Разходи за възнаграждения</i>      | (68)                                   | (68)                                   |
| <i>Разходи за социални осигуровки</i> | (8)                                    | (7)                                    |
| Получени услуги                       | (5)                                    | (5)                                    |

#### 14.2. Разчети със свързани лица

|   | 31 Декември 2022 | 31 декември 2021 |
|---|------------------|------------------|
|   | '000 лв.         | '000 лв.         |
| <b>Текущи задължения към:</b>                   |                  |                  |
| - ключов управленски персонал                   | 6                | 6                |
| <b>Общо текущи задължения към свързани лица</b> | <b>6</b>         | <b>6</b>         |

#### 15. Приходи от продажби

|  | 01.01.2022 -<br>31.12.2022 | 01.01.2021 -<br>31.12.2021 |
|--|----------------------------|----------------------------|
|  | '000 лв.                   | '000 лв.                   |
| Приходи по договори за оперативен лизинг | 174                        | 171                        |
|  | <b>174</b>                 | <b>171</b>                 |

#### 16. Други приходи

|   | 01.01.2022 -<br>31.12.2022 | 01.01.2021 -<br>31.12.2021 |
|---|----------------------------|----------------------------|
|   | '000 лв.                   | '000 лв.                   |
| Приходи по финансираня                    | 2                          | -                          |
| Приходи по обезценка на погасени вземания | -                          | 56                         |
| Отписани задължения                       | 2                          | 11                         |
| Други                                     | 1                          | -                          |
|   | <b>5</b>                   | <b>67</b>                  |

#### 17. Разходи за материали

|                       | 01.01.2022 -<br>31.12.2022 | 01.01.2021 -<br>31.12.2021 |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
|                       | '000 лв.                   | '000 лв.                   |
| Разходи за ел.енергия | (5)                        | (4)                        |
| Други                 | (1)                        | (2)                        |
|                       | <b>(6)</b>                 | <b>(6)</b>                 |

#### 18. Разходи за външни услуги

|                               | 01.01.2022 -<br>31.12.2022 | 01.01.2021 -<br>31.12.2021 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                               | '000 лв.                   | '000 лв.                   |
| Разходи за ремонт и поддръжка | (35)                       | (39)                       |
| Разходи за такси              | (10)                       | (11)                       |
| Правни услуги                 | (21)                       | (6)                        |
| Независим финансов одит       | (3)                        | (10)                       |
| Експертни оценки и експертизи | (3)                        | (1)                        |
| Маркет-мейкъринг              | (4)                        | (3)                        |
| Други                         | (1)                        | (2)                        |
|                               | <b>(77)</b>                | <b>(72)</b>                |

## 19. Други разходи

|                                  | 01.01.2022 -<br>31.12.2022<br>‘000 лв. | 01.01.2021 -<br>31.12.2021<br>‘000 лв. |
|----------------------------------|--|--|
| Разходи за местни данъци и такси | (63)                                   | (67)                                   |
| Разходи за обезценка на вземания | (1)                                    | (1)                                    |
| Други                            | -                                      | (1)                                    |
|                                  | <b>(64)</b>                            | <b>(69)</b>                            |

## 20. Финансови приходи и разходи

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

|  | 01.01.2022 -<br>31.12.2022<br>‘000 лв. | 01.01.2021 -<br>31.12.2021<br>‘000 лв. |
|--|--|--|
| Приходи от лихви по предоставени заеми | 24                                     | 24                                     |
| <b>Финансови приходи</b>               | <b>24</b>                              | <b>24</b>                              |

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

|                          | 01.01.2022 -<br>31.12.2022<br>‘000 лв. | 01.01.2021 -<br>31.12.2021<br>‘000 лв. |
|--------------------------|--|--|
| Разходи за лихви         | -                                      | (13)                                   |
| Банкови такси            | (2)                                    | (2)                                    |
| <b>Финансови разходи</b> | <b>(2)</b>                             | <b>(15)</b>                            |

## 21. Доход на акция

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:

|  | 31 Декември 2022 | 31 Декември 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)    | 54 000           | 19 000           |
| Среднопретеглен брой акции                     | 68 571 234       | 68 571 234       |
| <b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b> | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      |

## 22. Условни активи и условни пасиви

През периода няма предявени гаранционни иски към Дружеството.



### **23. Събития след края на междинния период**

Не са възникнали коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Дружеството стриктно следи кредитния риск и не очаква съществени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията.

### **24. Други важни събития**

#### **Последици от пандемията от 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. 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.

#### **Конфликт „Русия-Украйна“**

На този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно въздействието на конфликта „Русия-Украйна“, 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.

Дружеството стриктно следи кредитния риск и не очаква съществени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията

### **25. Одобрение на междинния финансов отчет**

Междинният финансов отчет към 31 Декември 2022 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26.01.2023 г.