

Междинен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснения	31 декември 2025	31 декември 2024
		'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	4	83	83
Инвестиционни имоти	5	14 546	15 071
Дългосрочни финансови активи	6	3 515	3 515
Нетекущи активи		18 144	18 669
Текущи активи			
Краткосрочни вземания от свързани лица	19,4	174	169
Търговски и други вземания	7	141	139
Пари и парични еквиваленти	8	2 930	2 745
Текущи активи		3 245	3 053
Общо активи		21 389	21 722
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9.1	18 429	18 429
Изкупени собствени акции	9.2	(161)	(161)
Резерви	9.3	3 598	3 598
Неразпределена печалба	-	(979)	(705)
Общо собствен капитал		20 887	21 161
Пасиви			
Нетекущи			
Отсрочени данъчни пасиви	-	3	3
Нетекущи пасиви		3	3
Текущи			
Задължения към персонала и осигурителни институции	10.2	23	81
Търговски и други задължения	11	11	14
Краткосрочни задължения към свързани лица	19.4	439	431
Данъчни задължения	12	26	32
Текущи пасиви		499	558
Общо пасиви		502	561
Общо собствен капитал и пасиви		21 389	21 722

Съставил: _____
/Елена Тодорова/

Изпълнителен директор: _____
/Цанко Цаков/

Дата: 23.01.2026 г.

Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

		Пояснения	31 декември 2025	31 декември 2024
			'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажба на недвижими имоти	13		6 607	-
Себестойност на продадените текущи активи	13		(6581)	-
Други приходи			-	14
Разходи за външни услуги	17		(22)	(16)
Разходи за амортизация	4		-	(1)
Разходи за персонала	13.1		(122)	(141)
Други разходи	18		(147)	(12)
Печалба/Загуба от оперативна дейност			(265)	(156)
Финансови приходи			6	9
Финансови разходи	19		(15)	(10)
Печалба преди данъци			(274)	(157)
Разходи/Приходи за данъци върху дохода	20			
Печалба за годината			(274)	(157)
Друг всеобхватен доход			0	0
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци			0	(1)
Общо, всеобхватен доход за годината			(274)	(158)
Печалба/ Загуба на акция /лв./:	18		(0,01)	(0,01)

Съставил: _____
/Елена Тодорова/

Изпълнителен директор: _____
/Цанко Цаков/

Дата: 23.01.2026 г.

Междинен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Изкупени собствени акции	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 01.01.2025 г.	18 429	(161)	3 598	(705)	21 161
Изкупени собствени акции					0
Печалба/загуба за годината				(274)	(274)
Друг всеобхватен доход					0
Общо всеобхватен доход за годината	0	0	0	(274)	(274)
Салдо към 31.12.2025 г.	18 429	(161)	3 598	(979)	20 887

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Изкупени собствени акции	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 01.01.2024 г.	18 429	(161)	3 598	(547)	21 319
Изкупени собствени акции					0
Печалба/загуба за годината				(158)	(158)
Друг всеобхватен доход					0
Общо всеобхватен доход за годината	0	0	0	(158)	(158)
Салдо към 31.12.2024 г.	18 429	(161)	3 598	(705)	21 161

Съставил: _____
/Елена Тодорова/

Изпълнителен директор: _____
/Цанко Цаков/

Дата: 23.01.2026 г.

Междинен отчет за паричните потоци

	31 декември 2025 г. ‘000 лв.	31 декември 2024 г. ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Плащания от клиенти	684	-
Плащания към доставчици	(13)	(10)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(44)	(4)
Плащания за данъци	(141)	-
Други постъпления / плащания за оперативна дейност	101	3
Паричен поток от оперативна дейност	587	(11)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(100)	-
Паричен поток от инвестиционна дейност	(100)	0
Финансова дейност		
Плащания по получени заеми	(302)	-
Паричен поток от финансова дейност	(302)	0
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	185	(11)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	2 745	2 756
Пари и парични еквиваленти в края на годината	2 930	2 745

Съставил: _____
/Елена Тодорова/

Изпълнителен директор: _____
/Цанко Цаков/

Дата: 23.01.2026 г.

Пояснения към междинния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД се състои в управление на собствени активи – земя: отдаване под наем, покупко-продажба.

„РЕГАЛА ИНВЕСТ“ 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 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 правоприменици 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 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 „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД 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 се управлява от едностепенна система за управление, включваща Съвет на директорите, в състав както следва:

- Ивайло Иванов Кузманов
- Надя Радева Динчева
- Радослав Николов Коев
- Цанко Тодоров Цаков

Изпълнителни директори към 31 декември 2025 г. са Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев, които представляват дружеството заедно и поотделно.

На 08.01.2025 г., на проведено извънредно ОСА, бяха преизбрани членовете на Съвета на директорите за срок от три години, считано от датата на провеждане на ОСА.

Съвета на директорите е с мандат до 08.01.2028 г.

За отчетния период лицата, натоварени с общо управление в „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД и упражняващи надзор над процеса на финансово отчитане, са както следва:

- Одитен комитет, който към 31 декември 2025 г. е в състав:
Сава Радославов Коев
Надя Радева Динчева
Светла Захариева Димитрова

Към 31 декември 2025 г. акциите на Дружеството са регистрирани на Българската фондова борса.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството има назначено по трудов договор едно лице.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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 2024 г.

Междинният съкратен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният съкратен финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Промени в счетоводната политика

Приложените счетоводни политики съответстват на тези, оповестени в годишните финансови отчети към 31 декември 2024 г.

4. Имоти, машини и съоръжения

Балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията е формирана от разходи за придобиване на активи по стопански начин и може да бъде анализирана, както следва:

	Съоръжения '000 лв.	Разходи за придобиване на имотите, машините, съоръженията '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 Януари 2025 г.	9	77	86
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	9	77	86
Амортизация			
Салдо към 1 Януари 2025 г.	3	-	3
Амортизация за периода	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	3	-	3
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	6	77	83

	Съоръжения ‘000 лв.	Разходи за придобиване на имотите, машините, съоръженията ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 Януари 2024 г.	9	77	86
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	9	77	86
Амортизация			
Салдо към 1 Януари 2024 г.	2	-	2
Амортизация за периода	1	-	1
Салдо към 31 декември 2024 г.	3	-	3
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	6	77	83

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи”.

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

5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти – земи с площ 170 875 кв.м., 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 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Инвестиционни имоти	14 540	15 055
Разходи за подобрене на инвестиционни имоти	6	16
	14 546	15 071

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

	Инвестиционни имоти ‘000 лв.
Балансова стойност към 1 Януари 2024 г.	15 071
Новопридобити активи	-
Промяна на справедливата стойност	-
Продадени през периода	-
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	15 071
Новопридобити активи	6 056
Промяна на справедливата стойност	-
Продадени през периода	(6 581)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	14 546

Възприет е подход за последваща оценка на инвестиционните имоти по тяхната справедлива стойност. Дружеството извършва преоценка на база оценка на лицензиран оценител.

6. Дългосрочни финансови активи

Сумите, признати в отчета за финансовото състояние, се отнасят към следните категории дългосрочни финансови активи:

		31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:			
Акции	6.1.	3 515	3 515
		3 515	3 515

6.1. Финансови активи на разположение за продажба

Балансовата стойност на финансовите активи на разположение за продажба, включващи акции – 45% от капитала на Галатекс АД, и е представена, както следва:

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Акции	3 515	3 515
Балансова стойност	3 515	3 515

Активите се отчитат по справедлива стойност. Финансовите активи на разположение за продажба са номинирани в български лева и не се търгуват на публична фондова борса. Справедливата им стойност е определена от лицензиран оценител.

7. Търговски и други вземания

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Предоставени аванси и други вземания	141	139
<i>В т.ч. предоставени аванси</i>	<i>6</i>	<i>5</i>
	141	139

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

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- Български лева	2 479	2 318
- евро /в лв./	442	416
- щатски долар /в лв./	9	9
Пари и парични еквиваленти	2 930	2 745

9. Собствен капитал

9.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 18 428 734 на брой напълно платени безналични, обикновени, поименни 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.

Брой акции, напълно платени на 31 декември 2024 г.:

Акции	18 428 734
-------	------------

Брой акции, издадени и напълно платени към 31 декември 2025 г.:

Акции	18 428 734
-------	------------

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2025		31 декември 2024	
	Брой акции	%	Брой акции	%
РОСИМ ЕООД	6 894 926	37.41	6 894 926	37.41
С И Р ЕООД	6 983 009	37.89	6 983 009	37.89
РЕГАЛА ИНВЕСТ АД	83 180	0.45	83 180	0.45
ДРУГИ АКЦИОНЕРИ	4 467 619	24.25	4 467 619	24.25
	18 428 734	100.00	18 428 734	100.00

9.2. Изкупени собствени акции

Към 31 декември 2024 г. „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД притежава 83 180 бр. собствени акции, представляващи 0,45 % от капитала на дружеството. Акции са с номинална стойност 1 лв. за акция.

	Акции брой (83 180)	‘000 лв. (161)
Салдо на 01 януари 2025		
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
Салдо на 31 декември 2025	(83 180)	(161)
Салдо на 01 януари 2024	(83 180)	(161)
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
Салдо на 31 декември 2024	(83 180)	(161)

9.3. Резерви

	Законови резерви	Резерв от преоценка на финансови активи на разпореждане за продажба	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Салдо към 01 януари 2024 г.	1 843	1 755	3 598
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 2024 г.	1 843	1 755	3 598
Преоценка на нефинансови активи	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци	-	-	-
Данъчен приход/(разход)	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	-
Салдо на 31 декември 2025г.	1 843	1 755	3 598

10. Възнаграждения на персонала

10.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	01.01.2025 – 31.12.2025 ‘000 лв.	01.01.2024 – 31.12.2024 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(102)	(118)
Разходи за социални осигуровки	(20)	(23)
Разходи за персонала	(122)	(141)

10.2. Задължения към персонала и осигурителни институции

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

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	4	5
Задължения за осигуровки	19	76
	23	81

11. Търговски и други задължения

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения към доставчици	11	14
	11	14

12. Данъчни задължения

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Данъчни задължения в т.ч.:	26	32
Местни данъци и такси	6	12
Данък върху доходите на физически лица	20	20

13. Печалба/загуба от продажба на недвижими имоти - земи

	01.01.2025 – 31.12.2025 ‘000 лв.	01.01.2024 – 31.12.2024 ‘000 лв.
Приходи по продажба на недвижими имоти	6 607	-
Себестойност на продадените текущи активи	(6 581)	-
Печалба/Загуба от продажба на недвижими имоти	26	-

14. Разходи за външни услуги

	01.01.2025 – 31.12.2025 ‘000 лв.	01.01.2024 – 31.12.2024 ‘000 лв.
Разходи за одит	(6)	(5)
Разходи за такси	(8)	(7)
Разходи за експертни оценки	(1)	(1)
Правни услуги и консултации	(6)	(2)
Разходи за наем	(1)	(1)
	(22)	(16)

15. Други разходи

	01.01.2025 – 31.12.2025 ‘000 лв.	01.01.2024 – 31.12.2024 ‘000 лв.
Разходи за МДГ	(41)	(6)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(105)	(6)
Разходи от частичен данъчен кредит	(1)	-
	(147)	(12)

16. Финансови приходи и разходи

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

	01.01.2025– 31.12.2025 ‘000 лв.	01.01.2024– 31.12.2024 ‘000 лв.
Лихви по заеми	6	5
Приходи от валутни операции	-	1
Други фин. приходи	-	3
Обща сума на финансовите приходи	6	9

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

	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Лихви по заеми	(10)	(9)
Други	(5)	(1)
Обща сума на финансовите разходи	(15)	(10)

17. Доход на акция и дивиденди

17.1. Доход на акция

Основният доход на акция и доходът на акция с намалена стойност са изчислени, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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

	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
Печалба, подлежаща на разпределение/Загуба (в лв.)	(274 000)	(121 000)
Средно претеглен брой акции	18 372 563	18 372 563
Основен доходна акция (в лв. за акция)	(0,01)	(0,01)

17.2. Дивиденди

През отчетния период Дружеството не е разпределяло и съответно не е изплащало дивиденди на своите акционери.

18. Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал и други описани по-долу:

Наименование на свързаното лице	Описание на типа свързаност
РОСИМ ЕООД	Акционер
СИР ЕООД	Акционер
ГАЛАТЕКС АД	асоциирано предприятие
ВАРИМЕКС ООД	по линия на управлението – Ц. Цаков /собственик на 46% от капитала и управител/
ЦАНКО ТОДОРОВ ЦАКОВ	ключов управленски персонал
РАДОСЛАВ НИКОЛОВ КОЕВ	ключов управленски персонал
НАДЯ РАДЕВА ДИНЧЕВА	ключов управленски персонал
ИВАЙЛО ИВАНОВ КУЗМАНОВ	ключов управленски персонал
САВА РАДОСЛАВОВ КОЕВ	ключов управленски персонал
СВЕТЛА ЗАХАРИЕВА ДИМИТРОВА	ключов управленски персонал

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

18.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	01.01.2025 – 31.12.2025 ‘000 лв.	01.01.2024 – 31.12.2024 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(98)	(118)
Разходи за социални осигуровки	(20)	(23)
Общо краткосрочни възнаграждения	(118)	(141)

18.2. Сделки с акционери

	01.01.2025 – 31.12.2025 ‘000 лв.	01.01.2024 – 31.12.2024 ‘000 лв.
Получени заеми	130	-
Платени заеми	130	-
Лихви по получени заеми	12	9

18.3. Сделки с други свързани лица

	01.01.2025 – 31.12.2025 ‘000 лв.	01.01.2024 – 31.12.2024 ‘000 лв.
Начислени лихви по заеми	4	4

18.4. Разчети със свързани лица в края на отчетния период

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи		
Задължения към:		
- ключов управленски персонал	181	183
- акционери	297	287
Общо текущи задължения към свързани лица	478	470
Обезценка	(39)	(39)
Общо задължения към свързани лица	439	431
Вземания от:		
- ключов управленски персонал	13	13
- други свързани лица	165	160
Общо текущи вземания от свързани лица	178	173
Обезценка	(4)	(4)
Общо вземания от свързани лица	174	169

19. 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 базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена 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 собствениците, 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:

	31 декември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Собствен капитал	20 887	21 161
Коригиран капитал	20 887	21 161
Дълг	502	561
Пари и парични еквиваленти	(2 930)	(2 745)
Нетен дълг	(2 428)	(2 184)
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:(0,12)	1:(0,10)

Изменението на съотношението през отчетния период се дължи главно на извършените от дружеството продажби. Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представения отчетен период.

20. Събития след края на отчетния период

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

21. Други важни събития

На този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно въздействието на конфликтите в „Русия-Украйна” и Близкия Изток. 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.

22. Одобрение на междинния финансов отчет

Междинният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 23.01.2026 г.

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД, гр. Варна
През четвъртото тримесечие на 2025 г.,
съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК

Правен статут

„РЕГАЛА ИНВЕСТ“ 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 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 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 „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 „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД 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.

Основната дейност на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД се състои в управление на собствени активи – земя: отдаване под наем, покупко-продажба.

Капитал и акции

Към 31 декември 2025 г. капиталът на Дружеството възлиза на 18 428 734 лв., разпределен в 18 428 734 броя обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акциите на Дружеството се търгуват на Сегмент Стандарт на Българска фондова борса АД, а сделките се извършват чрез лицензирани инвестиционни посредници. Книгата на акционерите на Дружеството се води от Централния депозитар.

Състав на органите на управление

Дружеството се управлява от едностепенна система за управление, включваща Съвет на директорите, в състав към момента на изготвянето на отчета, както следва:

- Ивайло Иванов Кузманов
- Надя Радева Динчева
- Радослав Николов Коев
- Цанко Тодоров Цаков

Изпълнителни директори към момента на изготвянето на отчета - Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев, които представляват дружеството заедно и поотделно.

На 08.01.2025 г., на проведено извънредно ОСА, бяха преизбрани членовете на Съвета на директорите за срок от три години, считано от датата на провеждане на ОСА.

Съвета на директорите е с мандат до 08.01.2028 г.

Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД за отчетното тримесечие е загуба в размер на 274 хил. лв.

Сумата на активите на Дружеството към края на отчетното тримесечие е 21 389 хил. лв. (към 31 декември 2024 г. – 21 722 хил. лв.).

Текущите активи са 3 245 хил. лв. при 3 053 хил. лв. към 31 декември 2024 г.

Нетекущите активи са в размер на 18 144 хил. лв., като основна част в тях представляват инвестиционни имоти.

Текущите пасиви са в размер на 499 хил. лв. при 558 хил. лв. към 31 декември 2024 г.

Нетекущите пасиви са в размер на 3 хил. лв. при 3 хил. лв. към 31 декември 2024 г.

Собственият капитал в края на периода е на стойност 20 887 хил. лв., и включва акционерен капитал в размер на 18 429 хил. лв., обратно изкупени собствени акции – (161) хил. лв., резерви – 3 598 хил. лв. и непокрита загуба – (979) хил. лв.

Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента през текущата финансова година.

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. Чуждестранните трансакции на Дружеството, деноминирани първоначално в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, поради фиксирания курс на българския лев към еврото.

Лихвен риск

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

Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи.

Дружеството редовно следи за изпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към него, установени индивидуално или по групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Ръководството на Дружеството счита, че всички финансови активи, които не са били обезценявани и не са просрочени през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на другите вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики.

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

Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по финансовите си задължения, както и прогнозите за входящи 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. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити.

Изпълнение на програмата за прилагане на международно признати стандарти за корпоративно управление

Директор за връзка с инвеститорите

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Дружеството. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание на акционерите, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

Права на акционерите

Дружеството прилага стандартите за корпоративно управление в съответствие с разработената и приета програма.

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномошници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и Закона за публично предлагане на ценни книжа се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството и на интернет-страницата при спазване на предвидените в закона срокове.

Разкриване на регулирана информация

Всички финансови отчети, както и друга регулирана информация, се предоставят на обществеността, в Комисията за финансов надзор и Българската фондова борса, и са на разположение на акционерите в офиса и на интернет-страницата на Дружеството. Освен задължителните финансови отчети Дружеството поддържа в интернет-страницата си и друга актуална информация. Спазени са изискванията за разкриване на публичната информация по електронен път. Дружеството е регистрирано в електронната система на Комисията Е-регистър, а регулираната информация се разпространява чрез Файненшъл Маркет Сървисиз ЕООД.

Управителни органи

В своята работа членовете на Съвета на директорите се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. Изградените информационна система и система за финансов контрол спомагат за вземане на обосновани решения и ефективното използване на средствата на Дружеството.

Други важни събития, настъпили в междинния период

На този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно въздействието на конфликтите в „Русия-Украйна” и Близкия Изток. Евентуални корекции на определени допускания и оценки ще бъдат оповестени в следващите финансови отчети.

23.01.2026 г.

Гр.Варна

Изпълнителен директор: Цанко Цаков

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Регала Инвест АД

Към 31.12.2025 г.

съгласно чл.12, ал.1, т.4 от НАРЕДБА № 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

а) Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента

Няма настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството.

б) Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група

Няма настъпили промени за периода.

в) Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност

Няма настъпили промени за периода.

г) Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година

Дружеството не е публикувало прогнозни резултати.

д) Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на съответното тримесечие и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от края на отчетния период

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 18 482 734 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.

Изменението в състава на акционерите за отчетното тримесечие и списъкът на основните акционери към 31.12.2025 г. е представен, както следва:

	31 Декември 2025		31 Декември 2024	
	Брой акции с		Брой акции с	
	право на глас	%	право на глас	%
РОСИМ ЕООД	6 894 926	37,41	6 894 926	37,41
С И Р ЕООД	6 983 009	37,89	6 983 009	37,89
РЕГАЛА ИНВЕСТ АД	83 180	0,45	83 180	0,45
Други акционери	4 467 619	24,25	4 467 619	24,25
	18 428 734	100,00	18 428 734	100,00

е) Данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и контролните органи на емитента към края на съответното тримесечие, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно

Няма настъпили промени

ж) Към края на отчетното тримесечие Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал.

з) Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размера на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, както и целта, за която са отпуснати, в случай, че са сключени като целеви.

Получени заеми към 31.12.2025 г.:

Контрагенти	Стойност хил. лв.	До 1г.	Над 1 г.	Непогасена главница	Лихвен %
Несвързани лица	-	-	-	-	-
Свързани лица	297	297	-	241	4,0 %
Общо:	297	297	-	241	

Предоставени заеми към 31.12.2025 г.:

Контрагенти	Стойност хил. лв.	До 1г.	Над 1 г.	Непогасена главница	Лихвен %
Несвързани лица	-	-	-	-	-
Свързани лица	178	178	-	150	4,0 %
Общо:	178	178	-	150	

Получените от дружеството заеми към 31.12.2025 г. са, както следва:

1. От несвързани лица:

Към 31.12.2025г. дружеството не е получило заеми от несвързани лица.

2. От свързани лица: /акционери/

Росим ЕООД, ЕИК 148137892

Заемите са краткосрочни – до 1 година, с годишна лихва от 4 %.
Непогасените главници към 31.12.2025 г. са в размер на 241 хил. лв. Няма предоставени обезпечения.

Предоставените от дружеството заеми към 31.12.2025 г. са, както следва:

1. На ключов управленски персонал:

Радослав Николов Коев

Заема е краткосрочен, до 1 година, с годишна лихва от 4 %. Непогасената главница към 31.12.2025 г. е в размер на 11 хил. лв. Няма предоставени обезпечения.

2. На акционери:

Варимекс ООД, ЕИК 103180371

Заемите са краткосрочни – до 1 година, с годишна лихва от 3-4 %. Непогасените главници към 31.12.2025 г. са в размер на 62 хил. лв. Няма предоставени обезпечения.

Галатекс АД, ЕИК 103003885

Заема е краткосрочен, до 1 година, с годишна лихва от 4 %. Непогасената главница към 31.12.2025 г. е в размер на 77 хил. лв. Няма предоставени обезпечения.

Изпълнителни директори:_____

/Цанко Тодоров Цаков /

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
към чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 14 и чл. 21, т. 3, буква „а“ и т. 4, буква „а“
ОТ НАРЕДБА № 2 ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА
ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ
НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР
от „Регала Инвест“ АД
през отчетното IV-то тримесечие на 2025 г.

Вид	Дата на представяне	Събитие
1. За емитента		
1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.		
1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност.		
1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.		
1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.		
1.5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.		
1.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.		
1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.		
1.81. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.		През отчетното тримесечие не са настъпили обстоятелства, които не са публично оповестени от Дружеството и могат да се считат за вътрешна информация. Всички значими събития, които могат да бъдат от значение, настъпили през разглеждания период са описани в приложенията към финансов отчет.

Изпълнителен директор: Цанко Цаков

Д Е К Л А Р А Ц И Я

от отговорните в рамките на емитента лица

Долуподписаните:

Цанко Тодоров Цаков – изпълнителен директор и

Елена Тодорова Тодорова – съставител на ФО

на РЕГАЛА ИНВЕСТ АД, ЕИК 202780654

декларираме, че :

1. Доколкото ни е известно комплектът, представени междинни финансови отчети за IV-то тримесечие на 2025 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на Дружеството.
2. Междинният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК.

23.01.2026 г.

Декларатори:

/Цанко Цаков/

/Елена Тодорова/

**ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.7 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
№596/2014 НА ЕВРОПЕЙСКИЯТ ПАРЛАМЕНТ И СЪВЕТА ОТ 16
АПРИЛ 2014 ОТНОСНО ПАЗАРНАТА ЗЛОУПОТРЕБА
(РЕГЛАМЕНТ ОТНОСНО ПАЗАРНАТА ЗЛОУПОТРЕБА)
ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВАТА НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ
ОТЧЕТНОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2025 Г.**

Електронна препратка към мястото на интернет страницата на дружеството, където е публикувана вътрешната информация по чл.7 от Регламент (ЕС) № 596/2014:

“РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД публикува вътрешна информация на интернет страницата си в раздел „Новини“ на адрес:

<http://regalainvest.bg>

както и на интернет страницата на Сервиз финансови пазари ЕООД x3news на адрес:

<http://www.x3news.com/>