

Междинен финансов отчет

Регала инвест АД


31 Декември 2022 г.


## Съдържание

	Страница
Междинен отчет за финансовото състояние	1
Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Междинен отчет за промените в собствения капитал	3
Междинен отчет за паричните потоци	4
Пояснения към междинния финансовия отчет	5

## Междинен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснения	31 Декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	4	84	84
Инвестиционни имоти	5	14 273	16 290
Дългосрочни финансови активи	6	2 900	2 288
<b>Нетекущи активи</b>		<b>17 257</b>	<b>18 662</b>
<b>Текущи активи</b>			
Краткосрочни вземания от свързани лица	21.4	158	153
Търговски и други вземания	7	139	139
Пари и парични еквиваленти	8	2 810	1 784
Данъци за възстановяване		1	-
<b>Текущи активи</b>		<b>3 108</b>	<b>2 076</b>
<b>Общо активи</b>		<b>20 365</b>	<b>20 738</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	9.1	18 429	18 429
Изкупени собствени акции	9.2	(161)	(161)
Резерви	9.3	2 983	2 371
Натрупава загуба	-	(1 299)	(750)
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>19 952</b>	<b>19 889</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Текущи</b>			
Задължения към персонала и осигурителни институции	10.2	10	44
Краткосрочни заеми	11	-	150
Търговски и други задължения	12	6	69
Краткосрочни задължения към свързани лица	21.4	394	554
Данъчни задължения	13	3	32
<b>Текущи пасиви</b>		<b>413</b>	<b>849</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>413</b>	<b>849</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>20 365</b>	<b>20 738</b>

Съставил:  /Елена Тодорова/

Изпълнителен директор:  /Тзанко Цаков/





Дата: 25.01.2023 г.

Поясненията към междинния финансов отчет от стр.5 до стр.15 са неразделна част от него.

## Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснения	31 Декември 2022 г. '000 лв.	31 Декември 2021 г. '000 лв.
Печалба от продажба на недвижими имоти	14	11	(3 444)
Други приходи	15	1	2
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	(272)	-
Разходи за материали	16	(3)	(2)
Разходи за външни услуги	17	(29)	(13)
Разходи за амортизация	4	-	(1)
Разходи за персонала	10.1	(107)	(102)
Други разходи	18	(132)	(25)
<b>Печалба/Загуба от оперативна дейност</b>		<b>(531)</b>	<b>(3 585)</b>
Финансови приходи	19	8	1 160
Финансови разходи	19	(26)	(23)
<b>Загуба преди данъци</b>		<b>(549)</b>	<b>(2 448)</b>
Разходи за данъци върху дохода	-	-	-
<b>Загуба за годината</b>		<b>(549)</b>	<b>(2 448)</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>		<b>612</b>	<b>0</b>
Нетна промяна в спр. стойност на фин. активи на разположение за продажба		612	
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>		<b>612</b>	<b>0</b>
<b>Общо, всеобхватен доход за годината</b>		<b>63</b>	<b>(2 448)</b>
Печалба/ Загуба на акция /лв./:	20	(0.00)	(0.13)

Съставил:   
 /Елена Тодорова/

Изпълнителен директор:   
 /Тзанко Тзаков/



Дата: 25.01.2023 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
Сaldo към 01 януари 2022 г.	18 429	(161)	2 371	(750)	19 889
Изкупени собствени акции					0
Печалба/загуба за периода				(549)	(549)
Друг всеобхватен доход			612		612
Общо всеобхватен доход за периода	0	0	612	(549)	63
Сaldo към 31 Декември 2022 г.	18 429	(161)	2 983	(1 299)	19 952

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Изкупени собствени акции	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Сaldo към 01 януари 2021 г.	18 429	(161)	2 371	1 698	22 337
Изкупени собствени акции					0
Печалба/загуба за периода				(2 448)	(2 448)
Друг всеобхватен доход					0
Общо всеобхватен доход за периода	0	0	0	(2 448)	(2 448)
Сaldo към 31 Декември 2021 г.	18 429	(161)	2 371	(750)	19 889

Съставила:

/Елена Тодорова/

Изпълнителен директор:

/Цанко Цаков/

Дата: 25.01.2023 г.

Поясненията към междинния финансов отчет от стр.5 до стр.15 са неразделна част от него.

## Междинен отчет за паричните потоци

	31 Декември 2022 '000 лв.	31 Декември 2021 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Плащания от клиенти	2 070	500
Плащания към доставчици	(164)	(13)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(306)	(10)
Плащания за данъци	(413)	(20)
Други плащания за оперативна дейност	-	(1)
<b>Паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>1 187</b>	<b>456</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Получени дивиденди	-	1 154
<b>Паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-</b>	<b>1 154</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Предоставени заеми	-	(50)
Получени заеми	(150)	150
Други плащания за фин. дейност	(11)	(10)
<b>Паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(161)</b>	<b>90</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>1 026</b>	<b>1 700</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	1 784	84
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>2 810</b>	<b>1 784</b>

Състави:

/Елена Тодорова/

Изпълнителен директор:

/Цанко Цанков/

Дата: 25.01.2023 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. 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.

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 2022 г. г. са Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев, които представляват дружеството заедно и поотделно.

Съвета на директорите е с мандат до 09.11.2024 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 30 Септември 2022 г. е в състав:  
Сава Радославов Коев  
Надя Радева Динчева  
Светла Захариева Димитрова

Към 31 Декември 2022 г. акциите на Дружеството са регистрирани на Българската фондова борса.

Към 31 Декември 2022 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 2021 г.

Междинният съкратен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000лв.) (включително сравнителната информация за 2021 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 2021 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.
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 Януари 2022 г.	9	77	86
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
<b>Салдо към 31 Декември 2022 г.</b>	<b>9</b>	<b>77</b>	<b>86</b>
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 Януари 2022 г.	2	-	2
Амортизация за периода	-	-	-
<b>Салдо към 31 Декември 2022 г.</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
<b>Балансова стойност към 31 Декември 2022 г.</b>	<b>7</b>	<b>77</b>	<b>84</b>

	Съоръжения '000 лв.	Разходи за придобиване на имотите, машините, съоръженията '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 Януари 2021 г.	9	77	86
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
<b>Салдо към 31 Декември 2021 г.</b>	<b>9</b>	<b>77</b>	<b>86</b>
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 Януари 2021 г.	1	-	1
Амортизация за периода	1	-	1
<b>Салдо към 31 Декември 2021 г.</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
<b>Балансова стойност към 31 Декември 2021 г.</b>	<b>7</b>	<b>77</b>	<b>84</b>

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 2022 г. '000 лв.	31 Декември 2021 '000 лв.
Инвестиционни имоти	14 257	16 270
Разходи за подобрене на инвестиционни имоти	16	20
	<b>14 273</b>	<b>16 290</b>

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

	Инвестиционни имоти '000 лв.
<b>Балансова стойност към 1 Януари 2021 г.</b>	<b>16 290</b>
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-
<b>Балансова стойност към 31 Декември 2021 г.</b>	<b>16 290</b>
Новопридобити активи	-
Нетна печалба/загуба от промяна на справедливата стойност	(272)
Прехвърлени към недвижими имоти за продажба	(1 745)
<b>Балансова стойност към 31 Декември 2022 г.</b>	<b>14 273</b>

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:

Пояснение	31 Декември 2022	31 Декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:		
Акции	6.1. 2 900	2 288
	<b>2 900</b>	<b>2 288</b>

### 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:

	Акции '000 лв.
Салдо към 1 Януари 2021 г .	2 288
Печалби признати в друг всеобхватен доход	-
Салдо към 1 Януари 2022 г .	2 288
Печалби признати в друг всеобхватен доход	612
Салдо към 31 Декември 2022 г .	<b>2 900</b>

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 2022	31 Декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Предоставени аванси и други вземания	139	139
<i>В т.ч. предоставени аванси</i>	5	5
	<b>139</b>	<b>139</b>

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 2022	31 Декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- Български лева	2 087	1 725
- евро /в лв./	713	59
- щатски долар /в лв./	10	-
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>2 810</b>	<b>1 784</b>

## 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 2021 г.:

акции	18 428 734
-------	------------

#### Брой акции, издадени и напълно платени към 31 Декември 2022 г.:

акции	18 428 734
-------	------------

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

	31 Декември 2022		31 Декември 2021	
	Брой акции	%	Брой акции	%
РОСИМ ЕООД	6 924 926	37.58	6 924 926	37.58
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	4 437 619	24.08	4 437 619	24.08
	<b>18 428 734</b>	<b>100.00</b>	<b>18 428 734</b>	<b>100.00</b>

### 9.2. Изкупени собствени акции

Към 31 Декември 2022 г. „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД притежава 83 180 бр. собствени акции, представляващи 0,45 % от капитала на дружеството. Акциите са с номинална стойност 1 лв. за акция.

	Акции брой	'000 лв.
<b>Салдо на 01 януари 2022</b>	<b>(83 180)</b>	<b>(161)</b>
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
<b>Салдо на 31 Декември 2022</b>	<b>(83 180)</b>	<b>(161)</b>
<b>Салдо на 01 януари 2021</b>	<b>(83 180)</b>	<b>(161)</b>
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
<b>Салдо на 31 Декември 2021</b>	<b>(83 180)</b>	<b>(161)</b>

### 9.3. Резерви

	Законови резерви	Резерв от преоценка на финансови активи на разпореждане за продажба	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Салдо към 31 Декември 2021 г.</b>	<b>1 843</b>	<b>528</b>	<b>2 371</b>
Преоценка на нефинансови активи	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци	-	612	-
Данъчен приход/(разход)	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	-
<b>Салдо на 31 Декември 2022</b>	<b>1 843</b>	<b>1 140</b>	<b>2 983</b>

## 10. Възнаграждения на персонала

### 10.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(88)	(83)
Разходи за социални осигуровки	(19)	(19)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(107)</b>	<b>(102)</b>

### 10.2. Задължения към персонала и осигурителни институции

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

	31 Декември 2022	31 Декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения за заплати	1	13
Задължения за осигуровки	9	31
	<b>10</b>	<b>44</b>

## 11. Краткосрочни заеми

	31 Декември 2022	31 Декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения по получени заеми	-	150
	<b>-</b>	<b>150</b>

През отчетното тримесечие Дружеството е погасило задълженията си по получени заеми.

## 12. Търговски и други задължения

	31 Декември 2022 ‘000 лв.	31 Декември 2021 ‘000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения към доставчици	6	19
Получени аванси	-	50
	<b>6</b>	<b>69</b>

## 13. Данъчни задължения

	31 Декември 2022 ‘000 лв.	31 Декември 2021 ‘000 лв.
Данъчни задължения <i>в т.ч.:</i>	3	32
<i>ДДС</i>	-	1
<i>Местни данъци и такси</i>	-	8
<i>Данък върху доходите на физически лица</i>	3	23

## 14. Печалба от продажби на недвижими имоти

	01.01.2022 - 31.12.2022 ‘000 лв.	01.01.2021 - 30.09.2021 ‘000 лв.
Приходи от продажба на недвижими имоти	1 790	-
Себестойност на продадените недвижими имоти	(1 779)	-
	<b>11</b>	<b>-</b>

## 15. Други приходи

	01.01.2022 - 31.12.2022 ‘000 лв.	01.01.2021 - 30.09.2021 ‘000 лв.
Приходи от субсидии за ел.енергия	1	-
	<b>1</b>	<b>-</b>

## 16. Разходи за материали

	01.01.2022 - 31.12.2022 ‘000 лв.	01.01.2021 - 30.09.2021 ‘000 лв.
Консумативи	(3)	(1)
	<b>(3)</b>	<b>(1)</b>

## 17. Разходи за външни услуги

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за одит	(4)	(4)
Разходи за такси	(7)	(6)
Разходи за правни услуги	(16)	(1)
Разходи за експертни оценки	(1)	(1)
Разходи за наем	(1)	(1)
	<b>(29)</b>	<b>(13)</b>

## 18. Други разходи

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за МДТ	(14)	(15)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(92)	(7)
Разходи за обезценкана вземанип	-	(1)
Разходи за частичен данъчен кредит	(1)	(2)
Други разходи	(25)	-
	<b>(132)</b>	<b>(25)</b>

## 19. Финансови приходи и разходи

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

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	'000 лв.	'000 лв.
Лихви по заеми	(12)	(12)
Други финансови разходи	(14)	(11)
<b>Обща сума на финансовите разходи</b>	<b>(26)</b>	<b>(23)</b>

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

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от дивиденди	-	1 155
Лихви по заеми	6	5
Други финансови приходи	2	-
<b>Обща сума на финансовите приходи</b>	<b>8</b>	<b>1 160</b>

## 20. Доход на акция и дивиденди

### 20.1. 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:

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Печалба, подлежаща на разпределение/Загуба (в лв.)	(549 000)	(2 448 000)
Средно претеглен брой акции	18 372 563	18 372 563
<b>Основен доходна акция (в лв. за акция)</b>	<b>(0,03)</b>	<b>(0,13)</b>

## 20.2. Дивиденди

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

## 21. 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.

### 21.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	01.01.2022 - 31.12.2022 ‘000 лв.	01.01.2021 - 31.12.2021 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(83)	(79)
Разходи за социални осигуровки	(19)	(19)
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>(102)</b>	<b>(98)</b>

## 21.2. Сделки с акционери

	01.01.2022 - 31.12.2022 ‘000 лв.	01.01.2021 - 31.12.2021 ‘000 лв.
Лихви по заеми	12	12

## 21.3. Сделки с други свързани лица

	01.01.2022 - 31.12.2022 ‘000 лв.	01.01.2021 - 31.12.2021 ‘000 лв.
Предоставени заеми	-	50
Начислени лихви по заеми	6	6

## 21.4. Разчети със свързани лица в края на отчетния период

	31 Декември 2022 ‘000 лв.	31 Декември 2021 ‘000 лв.
<b>Краткосрочни вземания от свързани лица:</b>		
- ключов управленски персонал	12	12
- други свързани лица	150	144
Общо текущи вземания от свързани лица	<u>162</u>	<u>156</u>
Обезценка	<u>(4)</u>	<u>(3)</u>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<u>158</u>	<u>153</u>
<b>Краткосрочни задължения към свързани лица:</b>		
- ключов управленски персонал	23	195
- други свързани лица	371	359
Общо текущи задължения към свързани лица	<u>394</u>	<u>554</u>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<u>394</u>	<u>554</u>

## 22. 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 2022	31 Декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Собствен капитал	19 952	19 889
<b>Коригиран капитал</b>	<b>19 952</b>	<b>19 889</b>
Дълг	413	849
Пари и парични еквиваленти	(2 810)	(1 784)
<b>Нетен дълг</b>	<b>(2 397)</b>	<b>(935)</b>
<b>Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг</b>	<b>1:(0,120)</b>	<b>1:(0,046)</b>

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.

### 23. Събития след края на отчетния период

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

### 24. Други важни събития

Дружеството няма бизнес партньори в Украйна, Русия или Беларус. 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. Евантуални 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 25.01.2023 г.



**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**НА „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД, гр. Варна**  
През четвъртото тримесечие на 2022 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 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.

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 2022г. 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. Съвета на директорите е с мандат до 09.11.2024 г.

## Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД за отчетното тримесечие е загуба в размер на 549 хил.лв.

Сумата на активите на Дружеството към края на отчетното тримесечие е 20 365 хил.лв. (към 31 декември 2021 г. – 20 738 хил.лв.).

Текущите активи са 3 108 хил.лв. при 2 076 хил.лв. към 31 декември 2021 г.

Нетекущите активи са в размер на 17 257 хил.лв., като основна част в тях представляват инвестиционни имоти.

Текущите пасиви са в размер на 413 хил.лв. при 849 хил.лв. към 31.12.2021 г.

Собственият капитал в края на периода е на стойност 19 952 хил.лв., и включва акционерен капитал в размер на 18 429 хил.лв., обратно изкупени собствени акции – (161) хил.лв., резерви – 2 983 хил.лв. и натрупана загуба – (1 299) 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 пълномощници. 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 Сервиз финансови пазари 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.

### Важни събития, настъпили в междинния период

Дружеството няма бизнес партньори в Украйна, Русия или Беларус. 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.

25.01.2023 г.  
Гр.Варна

Изпълнителен директор: Цанко Цанков



## ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Регала Инвест АД

Към 31.12.2022 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 31.12.2022 г. е представен, както следва:

	31 Декември 2022		31 Декември 2021	
	Брой акции с право на глас	%	Брой акции с право на глас	%
РОСИМ ЕООД	6 924 926	37,58	6 924 926	37,58
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	4 491 619	24,08	4 437 619	24,08
	<u>18 428 734</u>	<u>100,00</u>	<u>18 428 734</u>	<u>100,00</u>

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 31.12.2022 г.:**

Контрагенти	Стойност хил. лв.	До 1г.	Над 1 г.	Непогасен а главница	Лихвен %
Несвързани лица	-	-	-	-	-
Свързани лица	371	371	-	306	4,0 %
<b>Общо:</b>	<b>371</b>	<b>371</b>	<b>-</b>	<b>306</b>	

**Предоставени заеми към 31.12.2022 г.:**

Контрагенти	Стойност хил. лв.	До 1г.	Над 1 г.	Непогасен а главница	Лихвен %
Несвързани лица	-	-	-	-	-
Свързани лица	162	162	-	150	4,0 %
<b>Общо:</b>	<b>162</b>	<b>162</b>	<b>-</b>	<b>150</b>	

Получените от дружеството заеми към 31.12.2022 г. са, както следва:

**1. От несвързани лица:**

Към 31.12.2022г. 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 31.12.2022г. са в размер на 306 хил. лв. Няма предоставени обезпечения.

Предоставените от дружеството заеми към 31.12.2022г. 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 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 г. е в размер на 77 хил. лв. Няма предоставени обезпечения.

Изпълнителни директори: \_\_\_\_\_

/Цанко Тодоров Цаков /



## ДЕКЛАРАЦИЯ

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 2022 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 за периода, 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.

25.01.2023 г.

Декларатори:



  
/Цанко Цаков/

  
/Елена Тодорова/



**ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ**, изпратена до Българска Фондова Борса – София и Комисия за Финансов Надзор, по чл. 12, ал.1, т.1 и т.2 от 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 от „Регала Инвест” АД през отчетното IV-то тримесечие на 2022 г.

Вид	Дата на представяне	Събитие
<b>Чл.12 ал.1 т.1</b>		
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.
<b>Чл.12 ал.1 т.2</b>		
Електронна препратка към електронната медия, чрез която се оповестява публично вътрешна информация		Дружеството разкрива вътрешна информация на Комисията за финансов надзор, Българска Фондова Борса АД и обществеността чрез Infostock.bg. Публикуваната информация може да бъде намерена на следния интернет адрес:  <a href="http://www.x3news.com">www.x3news.com</a>

Изпълнителен директор: Цанко Цаков