

Регала инвест АД
Междинен финансов отчет
31 Март 2017 г.

Междинен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснения	31 март 2017 ‘000 лв.	31 декември 2016 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	4	86	86
Инвестиционни имоти	5	23 937	23 937
Дългосрочни финансови активи	6	2 288	2 288
Нетекущи активи		<u>26 311</u>	<u>26 311</u>
Текущи активи			
Незавършено производство	7	35	35
Данъчи вземания	8	2	
Търговски и други вземания	9	134	134
Пари и парични еквиваленти	10	6	11
Текущи активи		<u>177</u>	<u>180</u>
Общо активи		<u>26 488</u>	<u>26 491</u>
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	18 429	18 429
Изкупени собствени акции	11.2	(161)	(161)
Резерви	11.3	2 371	2 371
Неразпределена печалба	-	2 981	3 088
Общо собствен капитал		<u>23 620</u>	<u>23 727</u>
Пасиви			
Текущи			
Задължения по заеми към банки	12	2 842	2 759
Задължения към персонала и осигурителни институции	13.2	7	2
Търговски задължения	14	6	2
Краткосрочни задължения към свързани лица	20.2	6	1
Данъчни задължения	15	7	
Текущи пасиви		<u>2 868</u>	<u>2 764</u>
Общо пасиви		<u>2 868</u>	<u>2 764</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>26 488</u>	<u>26 491</u>

Съставил: 
/Елена Тодорова/

Дата: 26.04.2017 г.

Изпълнителни директори:


/Танко Цаков/


/Ивелина Рахнева/



Регала инвест АД
Междинен финансов отчет
31 Март 2017 г.

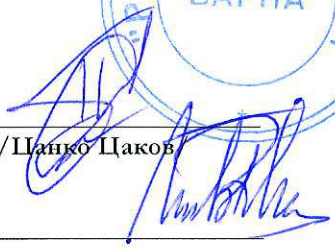
Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснения	31 март 2017 г. ‘000 лв.	31 март 2016 г. ‘000 лв.
Разходи за външни услуги	16	(10)	(8)
Разходи за персонала	13.1	(10)	(10)
Други разходи	17	(7)	(14)
Печалба/Загуба от оперативна дейност		(27)	(32)
Финансови приходи		-	-
Финансови приходи			
Финансови разходи	18	(80)	(62)
Загуба преди данъци	-	(107)	(94)
Разходи за данъци върху дохода			
Загуба за годината		(107)	(94)
Друг всеобхватен доход		0	0
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		0	0
Общо, всеобхватен доход за годината		(107)	(94)
 Печалба/ Загуба на акция /лв./:	19	 (0,01)	 (0,01)

Съставил: 
/Елена Тодорова/

Дата: 26.04.2017 г.

Изпълнителни директори:


/Панко Цаков/


/Ивелина Рахнева/



Регала инвест АД
Междинен финансов отчет
31 Март 2017 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 януари 2017 г.	18 429	(161)	2 371	3 088	23 727
Изкупени собствени акции					0
Печалба/загуба за годината				(107)	(107)
Друг всеобхватен доход					0
Общо всеобхватен доход за годината	0	0	0	(107)	(107)
Салдо към 31.03.2017г.	18 429	(161)	2 371	2 981	23 620

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Изкупени собствени акции	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 01 януари 2016 г.	18 429	(59)	2 371	3 071	23 812
Изкупени собствени акции		(102)			(102)
Печалба/загуба за годината				17	17
Друг всеобхватен доход					0
Общо всеобхватен доход за годината	0	(102)	0	17	(85)
Салдо към 31 декември 2016 г.	18 429	(161)	2 371	3 088	23 727

Съставил: 
/Елена Тодорова/

Дата: 26.04.2017 г.

Изпълнителни директори:


/Цанко Цаков/


/Ивелина Рахнева/



Междинен отчет за паричните потоци

	31 март 2017 г. ‘000 лв.	31 март 2016 г. ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици	(8)	(8)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(14)
Плащания за данъци		(1)
Паричен поток от оперативна дейност	(8)	(23)
Инвестиционна дейност		
Паричен поток от инвестиционна дейност	0	0
Финансова дейност		
Получени заеми	76	76
Плащания на лихви	(73)	(61)
Паричен поток от финансова дейност	3	14
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(5)	(9)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	11	53
Пари и парични еквиваленти в края на годината	6	44

Съставил: 
/Елена Тодорова/

Дата: 26.04.2017 г.

Изпълнителни директори: 
/Цанко Цаков/

/Ивелина Рахнева/



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 правоприменници за части от имуществото му, съгласно предвиденото в плана за преобразуване по чл. 262д, ал. 3 и 262ж от Търговския закон, както и свързани лица. Самото преобразувало 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.

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

- Цанко Тодоров Цаков
- Ивелина Белева Рахнева
- Сава Радославов Коев
- Ралица Александрова Коренчева

Съвета на директорите е с мандат до 10 Юни 2021 г.

Изпълнителни директори към 31 Март 2017 г. са Цанко Тодоров Цаков и Ивелина Белева Рахнева, които представляват дружеството само заедно.

Към 31 Март 2017 г. акциите на Дружеството са регистрирани на Българската фондова борса.

Към 31 Март 2017 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 2016 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 2016 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 2016 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 2016 г.	9	89	98
Новопридобити активи	-	-	-
Прехвърляния към незавършено производство	-	(12)	(12)
Салдо към 31 Декември 2016 г.	9	77	86
Амортизация			
Салдо към 1 Януари 2016 г.	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Амортизация	-	-	-
Салдо към 31 Декември 2016 г.	-	-	-
Балансова стойност към 31 Декември 2016 г.	9	77	86

	Съоръжения '000 лв.	Разходи за придобиване на имотите, машините, съоръженията '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 Януари 2017 г.	9	77	86
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Салдо към 31 Март 2017 г.	9	77	86
Амортизация			
Салдо към 1 Януари 2017 г.	-	-	-
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Амортизация	-	-	-
Салдо към 31 Март 2017 г.	-	-	-
Балансова стойност към 31 Март 2017 г.	9	77	86

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 от 292 095 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 Март 2017 '000 лв.	31 Декември 2016 '000 лв.
Инвестиционни имоти	23 911	23 911
Разходи за подобрене на инвестиционни имоти	26	26
	23 937	23 937

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 2016 г.	23 529
Новопридобити активи	4
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	404
Балансова стойност към 31 Декември 2016 г.	23 937
Новопридобити активи	-
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-
Отписани активи	-
Балансова стойност към 31 Март 2017 г.	23 937

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

Към 31 Март 2017 г. върху инвестиционните имоти, собственост на Дружеството е учредена първа по ред /след заличаване на ипотека в полза на ЦКБ АД по кредит овърдрафт на "Инвестиционна компания Галата"АД/ договорна ипотека. Същите са предоставени като обезпечение по договори за банкови кредити. Подробна информация за размера и условията на кредита е видна от пояснение 12 и пояснение 21.

6. Дългосрочни финансови активи

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

		31 Март 2017 '000 лв.	31 Декември 2016 '000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:			
Акции	6.1.	2 288	2 288
		2 288	2 288

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 Март 2017 '000 лв.	31 Декември 2016 '000 лв.
Акции	2 288	2 288
Балансова стойност	2 288	2 288

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.

Върху притежаваните акции от капитала на „Галатекс” АД са наложени тежести. Подробна информация е представена в пояснение 21.

7. Незавършено производство

	31 Март 2017 '000 лв.	31 Декември 2016 '000 лв.
Разходи за изграждане на многофамолна жилищна сграда	35	35
	35	35

Разходите са във връзка със започнали процедури по реализиране на инвестиционните намерения на дружеството за изграждане на част от предвидените за изграждане сгради, върху притежаваните от дружеството земи на територията на кв.151, по плана на 29-ти м.р., гр.Варна /кв.Аспарухово, местност Вилите/. Към момента Регала Инвест АД има влязло в сила разрешение за строеж на многофамилна жилищна сграда, в УПИ V-2665, 2612 /идентификатор 10135.5506.894/. Сградата е с РЗП 11 851 кв.м. и застроена площ от 1 581,34 кв.м.

8. Данъчни вземания

	31 Март 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
ДДС за възстановяване	2	-
	<u>2</u>	<u>-</u>

9. Търговски и други вземания

	31 Март 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Предоставени аванси и други вземания	134	134
	<u>134</u>	<u>134</u>

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

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 Март 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	6	11
Пари и парични еквиваленти	<u>6</u>	<u>11</u>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

11. Собствен капитал

11.1. 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 2016 г.:

акции	18 428 734
-------	------------

Брой акции, издадени и напълно платени към 31 Март 2017 г.:

акции	18 428 734
-------	------------

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

	31 Март 2017		31 Декември 2016	
	Брой акции	%	Брой акции	%
РОСИМ ЕООД	3 618 010	19.63	3 618 010	19.63
С И Р ЕООД	3 670 310	19.92	3 670 310	19.92
ЦКБ АД	1 825 939	9.91	1 825 939	9.91
УПФ СЪГЛАСИЕ	1 286 327	6.98	1 286 327	6.98
УПФ ЦКБ-СИЛА	1 284 017	6.97	1 284 017	6.97
РЕГАЛА ИНВЕСТ АД	83 180	0,45	83 180	0,45
ДРУГИ АКЦИОНЕРИ С ПОД 5 %	6 660 951	36.13	6 660 951	36.13
	18 428 734	100.00	18 428 734	100.00

11.2. Изкупени собствени акции

На 21.05.2014г. на основание чл.187б от ТЗ и чл.111, ал.5 от ЗППЦК, Общото събрание на акционерите на "Регала инвест" АД приема решение за обратно изкупуване на акции при следните условия:

1. Максимален брой акции, подлежащи на обратно изкупуване: до 3% от общия брой издадени от Дружеството акции, за целия срок на изкупуване;
2. Срок за извършване на изкупуването: до 5 /пет/ години от приемане на решението за обратно изкупуване на собствени акции на "Регала Инвест" АД;
3. Минимален размер на цената на изкупуване: 1,50 лв.;
4. Максимален размер на цената на изкупуване: 2,40 лв.;

През 2016 г. чрез инвестиционен посредник дружеството е изкупило обратно 52 300 бр. собствени акции на обща стойност от 102 хил.лв., със средна цена 1,95 лв., които представляват 0,28 % от капитала на дружеството.

Към 31 Март 2017 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	‘000 лв.
Салдо на 01 януари 2016	(30 880)	(59)
Обратно изкупени собствени акции	(52 300)	(102)
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
Салдо на 31 декември 2016	(83 180)	(161)
Салдо на 01 януари 2017	(83 180)	(161)
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
Салдо на 31 март 2017	(83 180)	(161)

11.3. Резерви

	Законови резерви	Резерв от преоценка на финансови активи на разпореждане за продажба	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Салдо към 31 Декември 2016 г.	1 843	528	2 371
Преоценка на нефинансови активи	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци	-	-	-
Данъчен приход/(разход)	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	-
Салдо към 31 Март 2017 г.	1 843	528	2 371

12. Задължения към банки по получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31 Март 2017	31 Декември 2016	31 Март 2017	31 Декември 2016
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Банкови заеми	2 842	2 759	-	-
Общо балансова стойност	2 842	2 759	-	-

Всички заеми са деноминирани в български лева.

Заеми отчитани по амортизирана стойност

Към 31 Март 2017 г. дружеството има разрешен банков кредит – овърдрафт, както следва:

- Дата на договор – 07 Юли 2014 г.;
- Размер на разрешения лимит към 31.03.2017 г. – до 1 500 хил. евро;
- Срок на погасяване – 07.07.2017 г.;
- Лихвени условия - редовен лихвен процент: БЛП(4%)+6,5 пункта; лихвен процент за просрочена главница:неразрешен овърдрафт - 35%;
- Обезпечения:

- първа по ред /след заличаване на ипотека в полза на ЦКБ АД по кредит овърдрафт на "Инвестиционна компания Галата" АД/ договорна ипотека върху недвижимите имоти / земи, собственост на Дружеството;

- залог по реда на ЗОЗ на търговско предприятие Регала Инвест АД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения;

- Валута, в която се извършват плащанията – евро.

Солидарно отговорни съдлъжници по кредита са "СИР" ЕООД и "РОСИМ" ЕООД.

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

13. Възнаграждения на персонала

13.1.Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	01.01.2017 - 31.03.2017 ‘000 лв.	01.01.2016 - 31.03.2016 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(7)	(7)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(3)
Разходи за персонала	(10)	(10)

13.2. Задължения към персонала и осигурителни институции

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

	31 Март 2017 ‘000 лв.	31 Декември 2016 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	1	-
Задължения за осигуровки	6	2
	7	2

14. Търговски задължения

	31 Март 2017 ‘000 лв.	31 Декември 2016 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения към доставчици	6	2
	6	2

15. Данъчни задължения

	31 Март 2017 ‘000 лв.	31 Декември 2016 ‘000 лв.
Данъчни задължения (с изключение на данъци върху дохода) в т.ч.:		
Местни данъци и такси	7	-
	7	-

16. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	01.01.2017 - 31.03.2017 ‘000 лв.	01.01.2016 - 31.03.2016 ‘000 лв.
Разходи за одит	(3)	(2)
Разходи за консултантски услуги	(3)	-
Разходи за такси	(3)	(4)
Разходи за експертни оценки	(1)	-
Разходи за ремонт на съоръжения	-	(2)
	(10)	(8)

17. Други разходи

	01.01.2017 - 31.03.2017 ‘000 лв.	01.01.2016 - 31.03.2016 ‘000 лв.
Разходи за МДТ	(7)	(14)
	(7)	(14)

18. Финансови приходи и разходи

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

	01.01.2017 - 31.03.2017 ‘000 лв.	01.01.2016 - 31.03.2016 ‘000 лв.
Такси по заеми	(7)	(1)
Лихви по заеми, в т.ч.	(73)	(61)
Обща сума на финансовите разходи	(80)	(62)

19. Доход на акция и дивиденди

19.1. Доход на акция

Основният доходна акция и доходътна 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:

	01.01.2017 - 31.03.2017	01.01.2016 - 31.03.2016
Печалба, подлежаща на разпределение/Загуба (в лв.)	(106 588)	(93 495)
Средно претеглен брой акции	18 428 734	18 428 734
Основен доходна акция (в лв. за акция)	(0,01)	(0,01)

19.2. Дивиденди

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

20. Свързани лица

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

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

20.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	01.01.2017 - 31.03.2017 ‘000 лв.	01.01.2016 - 31.03.2016 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(6)	(7)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(3)
Общо краткосрочни възнаграждения	(9)	(10)

20.2. Разчети със свързани лица в края на годината

	31 Март 2017 ‘000 лв.	31 декември 2016 ‘000 лв.
Текущи		
Задължения към:		
- ключов управленски персонал	6	1
- други свързани лица	-	-
Общо текущи задължения към свързани лица	6	1
Общо задължения към свързани лица	6	1

21. Условни активи и условни пасиви

През периода няма предявени гаранционни и правни иски към Дружеството.

Не са възникнали условни пасиви за Дружеството по отношение на асоциирани предприятия.

Към 31 Март 2017 г. (31 декември 2016г.) дружеството е предоставило собствените си активи – инвестиционни имоти, като обезпечение по кредит – овърдрафт. Кредита е в полза на Инвестиционна компания Галата АД и към 31 Март 2017 г. е със следните параметри:

- Дата на договор – 30 май 2007 г.;
- Размер на разрешения лимит към 31.03.2017 г. – до 700 хил. евро;
- Срок на погасяване – 31.12.2016 г.;
- Лихвени условия: редовна лихва - БЛП (4%)+2,5% (общо 6,5%); наказателна лихва - ОЛП+15%;
- Обезпечения предоставени от Регала инвест АД:
 - първа по ред договорна ипотека върху недвижимите имоти, собственост на Дружеството;

- залог по реда на ЗОЗ на търговско предприятие Регала Инвест АД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения;
- първи по ред особен залог по реда на ЗОЗ на притежаваните от Регала Инвест АД 101 891 броя поименни безналични акции с балансова стойност в размер на 2 288 хил.лв., представляващи 45% от капитала на Галатекс АД, емисия BG11GAVAAT10;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.

Кредита е изцяло погасен и към датата на изготвяне на отчета, кредитополучателя няма непогасени задължения към банката. Не са възникнали условия, налагащи усвояване на предоставеното обезпечение.

22. Категории финансови активи и пасиви

Справедливата стойност на финансовите инструменти е представена в сравнение с тяхната балансова стойност към края на отчетните периоди по категории както следва:

Финансови активи

	31 Март 2017 ‘000 лв.	31 Декември 2016 ‘000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:		
Акции	2 288	2 288
	2 288	2 288
Кредити и вземания:		
Търговски и други вземания(без аванси)	134	134
Пари и парични еквиваленти	6	11
	140	145

Финансови пасиви

	31 Март 2017 ‘000 лв.	31 Декември 2016 ‘000 лв.
Задължения към банки по получени заеми	2 842	2 759
Търговски задължения (без аванси)	6	2
Задължения към свързани лица (без аванси)	-	-
	2 848	2 761

Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 23.

23. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 22. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Ръководството на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Политиката на Дружеството за управление

на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството. Дружеството, чрез своите стандарти и процедури за обучение и управление, цели да развие конструктивна контролна среда, в която всички служители разбират своята роля и задължения.

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

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

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

23.1. Анализ на пазарния риск

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

23.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. За Дружеството не съществува валутен риск поради фиксирания курс на българския лев към еврото: BGN 1.95583 / EUR 1

23.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти.

Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти във връзка с получен банков кредит, който към 31.03.2017 г. е в размер на 2 842 хил.лв. с лихвен процент определен на база БЛП. Всички останали финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Анализ на чувствителността на справедливата стойност за инструменти с фиксирана лихва

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

23.1.3. Други ценови рискове

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

23.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства, инвестиции в облигации и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31 Март 2017 ‘000 лв.	31 Декември 2016 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	134	134
Пари и парични еквиваленти	6	11
Балансова стойност	140	145

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

Дружеството е предоставяло финансовите си активи, класифицирани като финансови активи на разположение за продажба, с балансова стойност в размер на 2 288 хил.лв. като обезпечение. Подробна информация е оповестена в пояснение 22.

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

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

Загуба от обезценка не е признавана. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

23.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от

ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

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

Към 31 Март 2017 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 Март 2017 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Задължения към банки по получени заеми	-	2 842	-	-
Търговски и други задължения	2	-	-	-
Задължения към свързани лица (без аванси)	-	-	-	-
Общо	2	2 842	-	-

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

24. 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 Март 2017 ‘000 лв.	31 Декември 2016 ‘000 лв.
Собствен капитал	23 620	23 727
Коригиран капитал	23 620	23 727
Дълг	2 868	2 764
Пари и парични еквиваленти	6	11
Нетен дълг	(2 861)	(2 753)
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:(0,121)	1:(0,116)

Изменението на съотношението през отчетния период спрямо 31.12.2016 г. се дължи главно на увеличението на дълга и по-специално на задълженията към банки по получени заеми.

Дружеството е спазило условията във връзка със своите договорни задължения, включително поддържането на определени капиталови съотношения.

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представения отчетен период.

25. Събития след края на отчетния период

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

26. Одобрение на междинния финансов отчет

Междинният финансов отчет към 31 Март 2017 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26.04.2017 г.

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА „Регала инвест” АД, гр. Варна

през първото тримесечие на 2017 г.,
съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК

1) Важни събития за Дружеството, настъпили през периода 01.01.2017 - 31.03.2017 г.

На 26/01/2017

На заседание на Съвета на директорите е одобрен Междинния финансов отчет на дружеството за четвърто тримесечие на 2016 г.

На 07/03/2017

На заседание на Съвета на директорите е одобрен Годишния финансов отчет и Доклада за дейността на дружеството за 2016 г.

2) Влияние на важните събития за Дружеството, настъпили през 01.01.2017 - 31.03.2017г. върху резултатите във финансовия отчет.

През отчетното тримесечие не са настъпили важни събития, които влияят върху резултатите на Емитента.

3) 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.

4) ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ за 01.01.2017 - 31.03.2017 г., съгласно чл.33, ал.1, т.6 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

4.1. 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 промени в счетоводната политика през отчетния период.

4.2. Информация за настъпили промени в икономическата група на емитента, ако участва в такава група

Всички съществени промени настъпили в Дружеството за периода са обхванати в 4.3. от настоящия документ.

4.3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност

4.3.1. За периода няма настъпило преобразуване в рамките на Дружеството;

4.3.2. Не са настъпили промени в дългосрочните и краткосрочните инвестиции на Дружеството;

4.3.3. За текущия период Дружеството няма преустановени дейности;

4.3.4. Дружеството не дава под наем имущество.

4.4. 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 предходния тримесечен период.

Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА на Регала инвест АД

	Име	Брой акции	% от капитала
1.	РОСИМ ЕООД	3 618 010	19.63
2.	С И Р ЕООД	3 670 310	19.92
3.	ЦКБ АД	1 825 939	9.91
4.	УПФ СЪГЛАСИЕ	1 286 327	6.98
5.	УПФ ЦКБ-СИЛА	1 284 017	6.97

* Представената информация е към 16.03.2017 г.

През периода 01.01.2017 - 31.03.2017 г. не са регистрирани промени.

4.5. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролните органи на емитента към края на съответното тримесечие, както и промените, настъпили за периода от края на предходния тримесечен период.

Членове на Съвета на директорите

	Име	Брой акции	% от капитала
1.	Цанко Тодоров Цаков – като едноличен собственик на Росим ЕООД	3 618 010	19.63%

* Представената информация е към 16.03.2017 г.

Промяна в броя на притежаваните гласове за периода 01.01.2017 - 31.03.2017 г.

В рамките на периода не са регистрирани промени.

4.6. Към 31.03.2017 г. дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал.

4.7. Към отчетното тримесечие има изменение в отпуснатите и получени от емитента заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица, както следва:

Получени заеми към 31.03.2017 г.:

Контрагенти	Стойност хил.лв.	До 1г.	Над 1 г.	Непогасена главница	Лихвен %
Несвързани лица	2 842	2 842	-	2 842	10,5 %
Свързани лица	-	-	-	-	-
Общо:	2 842	2 842	-	2 842	10,5 %

Дружеството е залогодател и ипотечен длъжник по договор за кредит – овърдрафт. Кредитополучателя Инвестиционна компания Галата АД, ЕИК 175438743, се преобразува по реда на чл. 262 б от ТЗ чрез разделяне на две новообразувани дружества. Съгласно плана за преобразуване всички права и задължения по договора за кредит преминават към новообразуваното Инвестиционна компания Галата АД, ЕИК 202780647.

Регала инвест АД става залогодател и ипотечен длъжник, тъй като при разделянето в актива на дружеството преминават част от предоставени като обезпечение активи.

26.04.2017 г.

Гр.Варна

Изпълнителни директори: Цанко Цаков, Ивелина Рахнева



ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

по Приложение 9 към чл. 33, ал.1, т.3 от Наредба N 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества
за „Регала инвест“ АД
Към 31.03.2017 г.

Вид	Събитие
1. За емитента:	
1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.	
1.6. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.	
1.7. Сключване или изпълнение на съществени сделки.	
1.8. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.	
1.10. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.	
1.30. 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 нетните активи на дружеството.	
1.31. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.	
1.34. 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.	Дружеството е представило в КФН, БФБ и на обществеността следните обстоятелства: ✓ На 30.01.2017 г. – публикуване на междинният финансов отчет на дружеството за четвъртото тримесечие на 2016 г. ✓ На 30.03.2017 г. – публикуване на годишен финансов отчет на дружеството за 2016 г.

Изпълнителни директори: Цанко Цанков, Ивелина Рахнева




ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните **Цанко Тодоров Цаков**, ЕГН 6111151106 и **Ивелина Белева Рахнева**, ЕГН 7308078755 – изпълнителни директори и **Елена Тодорова Тодорова**, ЕГН 7507211074 - счетоводител на Регала инвест АД, ЕИК 202780654

декларираме, че доколкото ни е известно :

1. Комплектът финансови отчети за I-во тримесечие на 2017 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на дружеството.
2. Междинният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията.

26.04.2017 г.

Декларатори:

/Цанко Цаков/

/Ивелина Рахнева/

/Елена Тодорова/

