

Междинен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснения	31 Декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	4	84	85
Инвестиционни имоти	5, 15	20 234	25 308
Дългосрочни финансови активи	6	2 288	2 288
Нетекущи активи		22 606	27 681
Текущи активи			
Незавършено производство	7	35	35
Краткосрочни вземания от свързани лица	21.4	101	-
Търговски и други вземания	8	139	139
Пари и парични еквиваленти	9	90	63
Текущи активи		365	237
Общо активи		22 971	27 918
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10.1	18 429	18 429
Изкупени собствени акции	10.2	(161)	(161)
Резерви	10.3	2 371	2 371
Неразпределена печалба	-	1 734	3 171
Общо собствен капитал		22 373	23 810
Пасиви			
Текущи			
Задължения по заеми към банки	11	-	3 489
Задължения към персонала и осигурителни институции	12.2	20	17
Търговски задължения	13	66	66
Краткосрочни задължения към свързани лица	21.4	484	469
Данъчни задължения	14	28	67
Текущи пасиви		598	4 108
Общо пасиви		598	4 108
Общо собствен капитал и пасиви		22 971	27 918

Съставил:

/Елена Годорова/


Изпълнителен директор:


/Данко Цаков/

Дата: 27.01.2021 г.

Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснения	31 Декември 2020 г. ‘000 лв.	31 Декември 2019 г. ‘000 лв.
Приходи от продажба на недвижими имоти	15	4 659	-
Себестойност на продадените текущи активи	15	(5 224)	-
Промяна в справедливата стойност на инв. имоти		-	570
Разходи за материали	16	(1)	(3)
Разходи за външни услуги	17	(22)	(11)
Разходи за персонала	12.1	(97)	(89)
Други разходи	18	(53)	(35)
Печалба/Загуба от оперативна дейност		(738)	432
Финансови приходи		1	-
Финансови разходи	19	(700)	(397)
Печалба/Загуба преди данъци		(1 437)	35
Разходи за данъци върху дохода		-	-
Загуба за периода		(1 437)	35
Друг всеобхватен доход		0	0
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		0	0
Общо, всеобхватен доход за годината		(1 437)	35
Печалба/ Загуба на акция /лв./:	20	(0,08)	(0,00)

Съставил: 
/Елена Тодорова/

Изпълнителен директор: 
/Данко Чаков/




Дата: 27.01.2021 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 2020 г.	18 429	(161)	2 371	3 171	23 810
Изкупени собствени акции					0
Печалба/загуба за периода				(1 437)	(1 437)
Друг всеобхватен доход					0
Общо всеобхватен доход за периода	0	0	0	(1 437)	(1 437)
Салдо към 31 Декември 2020 г.	18 429	(161)	2 371	1 734	22 373

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Изкупени собствени акции	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 01 януари 2019 г.	18 429	(161)	2 371	3 136	23 775
Изкупени собствени акции					0
Печалба/загуба за периода				35	35
Друг всеобхватен доход					0
Общо всеобхватен доход за периода	0	0	0	35	35
Салдо към 31 Декември 2019 г.	18 429	(161)	2 371	3 171	23 810

Съставила: 
/Елена Тодорова/


Изпълнителен директор: 
/Цанко Цаков/




Дата: 27.01.2021 г.

Междинен отчет за паричните потоци

	31 Декември 2020 г. '000 лв.	31 Декември 2019 г. '000 лв.
Оперативна дейност		
Плащания от клиенти	5 591	59
Плащания към доставчици	(45)	(6)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(23)	(33)
Плащания за данъци	(991)	-
Други плащания за оперативна дейност	(6)	-
Паричен поток от оперативна дейност	4 526	(20)
Инвестиционна дейност		
Паричен поток от инвестиционна дейност	0	0
Финансова дейност		
Предоставени заеми	(262)	-
Получени заеми	18	413
Плащания по получени заеми	(3 569)	-
Плащания на лихви	(684)	(363)
Други плащания за финансова дейност	(2)	(12)
Паричен поток от финансова дейност	(4 499)	38
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	27	58
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	63	5
Пари и парични еквиваленти в края на периода	90	63

Съставил: 
/Елена Тодорова/

Изпълнителен директор: 
/Тзанко Тзакوف/

Дата: 27.01.2021 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 2020 г. са Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев, които представляват дружеството заедно и поотделно.

Съвета на директорите е с мандат до 10 Юни 2021 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 2020 г. е в състав:
Сава Радославов Коев
Надя Радева Динчева
Светла Захариева Димитрова

Към 31 Декември 2020 г. акциите на Дружеството са регистрирани на Българската фондова борса.

Към 31 Декември 2020 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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 г.	9	77	86
Новопридобити активи	-	-	-
Прехвърляния към незавършено производство	-	-	-
Салдо към 31 Декември 2019 г.	9	77	86
Амортизация			
Салдо към 1 Януари 2019 г.	-	-	-

Амортизация за периода	(1)	-	(1)
Салдо към 31 Декември 2019 г.	(1)	-	-
Балансова стойност към 31 Декември 2019 г.	8	77	85

	Съоръжения '000 лв.	Разходи за придобиване на имотите, машините, съоръженията '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 Януари 2020 г.	9	77	86
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Салдо към 31 Декември 2020 г.	9	77	86
Амортизация			
Салдо към 1 Януари 2020 г.	(1)	-	(1)
Амортизация за периода	(1)	-	(1)
Салдо към 31 Декември 2020 г.	(2)	-	(2)
Балансова стойност към 31 Декември 2020 г.	7	77	84

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 269 344 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 2020 '000 лв.	31 Декември 2019 '000 лв.
Инвестиционни имоти	20 208	25 282
Разходи за подобрене на инвестиционни имоти	26	26
	20 234	25 308

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 2019 г.	24 738
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	570
Балансова стойност към 31 Декември 2019 г.	25 308
Новопридобити активи	-
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-
Прехвърлени към недвижими имоти за продажба	5 074
Балансова стойност към 31 Декември 2020 г.	20 234

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

Към 31 Декември 2020 г. са продадени имоти - земи с площ 22 751 кв.м. и отчетна стойност 5 074 хил. лв.

Инвестиционните имоти са предоставени като обезпечение по договор за банков кредит, който към 31 Декември 2020 г. е погасен изцяло. Подробна информация за размера и условията на кредита е видна от пояснение 11.

6. Дългосрочни финансови активи

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

	Пояснение	31 Декември	31 Декември
		2020	2019
		'000 лв.	'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 Декември 2020	31 Декември 2019
	'000 лв.	'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.

7. Незавършено производство

	31 Декември	31 Декември
	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за изграждане на многофамилна 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. Търговски и други вземания

	31 Декември 2020 '000 лв.	31 Декември 2019 '000 лв.
Предоставени аванси и други вземания	139	139
<i>В т.ч. предоставени аванси</i>	5	5
	139	139

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

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 Декември 2020 '000 лв.	31 Декември 2019 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- Български лева	31	4
- евро /в лв./	59	59
Пари и парични еквиваленти	90	63

10. Собствен капитал

10.1. 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 2019 г.:

акции	18 428 734
-------	------------

Брой акции, издадени и напълно платени към 31 Декември 2020г.:

акции	18 428 734
-------	------------

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

	31 Декември 2020		31 Декември 2019	
	Брой акции	%	Брой акции	%
РОСИМ ЕООД	6 924 926	37.58	6 924 926	37.58
СИР 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
	18 428 734	100.00	18 428 734	100.00

10.2. Изкупени собствени акции

Към 31 Декември 2020г. „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.
Салдо на 01 януари 2019	(83 180)	(161)
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
Салдо на 31 декември 2019	(83 180)	(161)
Салдо на 01 януари 2020	(83 180)	(161)
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
Салдо на 31 Декември 2020	(83 180)	(161)

10.3. Резерви

	Законови резерви	Резерв от преоценка на финансови активи на разпореждане за продажба	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Салдо към 31 Декември 2019 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 Декември 2020г.	1 843	528	2 371

11. Задължения към банки по получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31 Декември 2020	31 Декември 2019	31 Декември 2020	31 Декември 2019
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Банкови заеми	-	3 489	-	-
Общо балансова стойност	-	3 489	-	-

Към 31.12.2020 г. задълженията по получени банкови заеми са погасени.

12. Възнаграждения на персонала

12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	01.01.2020 - 31.12.2020 '000 лв.	01.01.2019 - 31.12.2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(79)	(72)
Разходи за социални осигуровки	(18)	(17)
Разходи за персонала	(97)	(89)

12.2. Задължения към персонала и осигурителни институции

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

	31 Декември 2020 '000 лв.	31 Декември 2019 '000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	10	6
Задължения за осигуровки	10	11
	20	17

13. Търговски задължения

	31 Декември 2020 '000 лв.	31 Декември 2019 '000 лв.
Текущи:		
Задължения към доставчици	16	16
Получени аванси	50	50
	66	66

14. Данъчни задължения

	31 Декември 2020 '000 лв.	31 Декември 2019 '000 лв.
Данъчни задължения <i>в т.ч.:</i>	28	67
<i>ДДС</i>	-	9
<i>Местни данъци и такси</i>	12	49
<i>Данък върху доходите на физически лица</i>	16	9

15. Печалба от продажба на недвижими имоти - земи

	31 Декември 2020 ‘000 лв.	31 Декември 2019 ‘000 лв.
Приходи по продажба на недвижими имоти	4 659	-
Себестойност на продадените текущи активи	(5 224)	-
<i>Себестойност на недвижимите имоти за продажба</i>	<i>(5074)</i>	
<i>Разходи във връзка с продажбата на текущи активи</i>	<i>(150)</i>	
Печалба/загуба от продажбата на недвижими имоти - земи	(565)	-

16. Разходи за материали

	01.01.2020 - 31.12.2020 ‘000 лв.	01.01.2019 - 31.12.2019 ‘000 лв.
Разходи за ел.енергия	(1)	(3)
	(1)	(3)

17. Разходи за външни услуги

	01.01.2020 - 31.12.2020 ‘000 лв.	01.01.2019 - 31.12.2019 ‘000 лв.
Разходи за одит	(5)	(3)
Разходи за нотариални и правни услуги	(8)	-
Разходи за консултантски услуги	-	(1)
Разходи за такси	(8)	(5)
Разходи за експертни оценки	(1)	(1)
Разходи за наем	-	(1)
	(22)	(11)

18. Други разходи

	01.01.2020 - 31.12.2020 ‘000 лв.	01.01.2019 - 31.12.2019 ‘000 лв.
Разходи за МДТ	(28)	(32)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(25)	(3)
	(53)	(35)

19. Финансови приходи и разходи

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

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Такси по заеми	-	(21)
Лихви по заеми, в т.ч.:	(698)	(376)
<i>Лихви по просфочена главница</i>	<i>(683)</i>	<i>(158)</i>
Други финансови разходи	(2)	-
Обща сума на финансовите разходи	(700)	(397)

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

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Лихви по заеми	1	-
Обща сума на финансовите приходи	1	-

20. Доход на акция и дивиденди

20.1. 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:

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Печалба, подлежаща на разпределение/Загуба (в лв.)	(1 437 000)	35 072
Средно претеглен брой акции	18 372 563	18 372 563
Основен доходна акция (в лв. за акция)	(0,08)	(0,00)

20.2. Дивиденди

През отчетния период Дружеството не е разпределяло и съответно не е изплащало дивидендина 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:

	01.01.2020 - 31.12.2020 ‘000 лв.	01.01.2019 - 31.12.2019 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(75)	(69)
Разходи за социални осигуровки	(18)	(17)
Общо краткосрочни възнаграждения	(69)	(86)

Получени и предоставени през периода заеми на ключов управленски персонал, притежаващ акции на "Регала инвест" АД:

	01.01.2020 - 31.12.2020 ‘000 лв.	01.01.2019 - 31.12.2019 ‘000 лв.
Получени заеми		
Получени през периода	98	-
Погасени през периода	(149)	-
Предоставени заеми		
Предоставени през периода	100	-
Погасени през периода	(90)	-

21.2. Сделки с акционери

	01.01.2020 - 31.12.2020 '000 лв.	01.01.2019 - 31.12.2019 '000 лв.
Получени заеми	-	5
Погасени заеми	-	-
Лихви по заеми	12	12

21.3. Сделки с други свързани лица

	01.01.2020 - 31.12.2020 '000 лв.	01.01.2019 - 31.12.2019 '000 лв.
Предоставени заеми	89	-

21.4. Разчети със свързани лица в края на отчетния период

	31 Декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Краткосрочни вземания от свързани лица:		
- ключов управленски персонал	11	-
- други свързани лица	90	-
Общо текущи вземания от свързани лица	101	-
Общо вземания от свързани лица	101	-
Краткосрочни задължения към:		
- ключов управленски персонал	135	132
- други свързани лица	349	337
Общо текущи задължения към свързани лица	484	469
Общо задължения към свързани лица	484	469

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 задължняост, 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 2020	31 Декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Собствен капитал	22 373	23 810
Коригиран капитал	22 373	23 810
Дълг	598	4 108
Пари и парични еквиваленти	(90)	(63)
Нетен дълг	508	4 045
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:(0,023)	1:(0,170)

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

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 за публикуване.

В началото на месец Март 2020 г. в следствие на разпространение на новия коронавирус (COVID-19) в световен мащаб Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус.

Разпространението на новия коронавирус (COVID-19) и наличието пандемия в световен мащаб не оказаха съществен негативен ефект върху дейността на Дружеството. По време на обявеното от правителството извънредно положение и в следствие на извънредната епидемиологична обстановка в страната, Дружеството не е преустановявало дейността си. Не са налице прекратени договори в следствие наложеното в страната извънредното положение. Дружеството анализира текущите условия, свързани с COVID – 19 и всякакви разумни и поддържащи прогнози, доколкото е възможно да се направят такива, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци. Ръководството на Дружеството счита, че към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, всички нововъзникнали финансови активи се категоризират във Фаза 1 като финансови активи с нисък кредитен риск и тяхното кредитно качество не се е влошило значително независимо от извънредните събития, свързани с COVID – 19. Евентуални корекции в очакваните кредитни загуби, които биха възникнали при забавяне в разплащанията ще бъдат оповестени в годишните финансови отчети.

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

24. Одобрение на междинния финансов отчет

Междинният финансов отчет към 31 Декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27.01.2021 г.

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД, гр. Варна
През четвъртото тримесечие на 2020 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 правоприменници 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 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 2020 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 – София 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

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

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

Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД за отчетното тримесечие е загуба в размер на 1 437 хил.лв.

Сумата на активите на Дружеството към края на отчетното тримесечие е 22 971 хил.лв. (към 31 декември 2019 г. – 27 918 хил.лв.).

Текущите активи са 364 хил.лв. при 237 хил.лв. към 31 декември 2019 г.

Нетекущите активи са в размер на 22 607 хил.лв., като основна част в тях представляват инвестиционни имоти.

Текущите пасиви са в размер на 598 хил.лв. при 4 108 хил.лв. към 31.12.2019 г.

Собственият капитал в края на периода е на стойност 22 373 хил.лв., и включва акционерен капитал в размер на 18 429 хил.лв., обратно изкупени собствени акции – (161) хил.лв., резерви – 2 371 хил.лв. и неразпределена печалба – 1 734 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

В началото на месец Март 2020 г. в следствие на разпространение на новия коронавирус (COVID-19) в световен мащаб Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус.

Разпространението на новия коронавирус (COVID-19) и наличието пандемия в световен мащаб не оказаха съществен негативен ефект върху дейността на Дружеството. По време на обявеното от правителството извънредно положение и в следствие на извънредната епидемиологична обстановка в страната, Дружеството не е преустановявало дейността си. Не са налице прекратени договори в следствие наложеното в страната извънредното положение. Дружеството анализира текущите условия, свързани с COVID – 19 и всякакви разумни и поддържащи прогнози, доколкото е възможно да се направят такива, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци. Ръководството на Дружеството счита, че към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, всички нововъзникнали финансови активи се категоризират във Фаза 1 като финансови активи с нисък кредитен риск и тяхното кредитно качество не се е влошило значително независимо от извънредните събития, свързани с COVID – 19. Евентуални корекции в очакваните кредитни загуби, които биха възникнали при забавяне в разплащанията ще бъдат оповестени в годишните финансови отчети.

27.01.2021 г.

Гр.Варна

Изпълнителен директор: Цанко Цаков



ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ за Четвъртото тримесечие на 2020 г., съгласно чл.33, ал.1, т.6 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. 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

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.

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

Няма настъпили промени за периода.

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

За периода няма настъпило преобразуване в рамките на Дружеството;

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

За текущия период Дружеството няма преустановени дейности;

Дружеството не дава под наем имущество.

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.

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 31.12.2020 г. е представен, както следва:

	31 Декември 2020		31 декември 2019	
	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
	18 428 734	100,00	18 428 734	100,00

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	6 924 926	37,58%
2.	Радослав Николов Коев – като собственик в СИР ООД	6 983 009	37,89%

* Представената информация е към 31.12.2020 г.

В рамките на периода не са регистрирани промени в броя на притежаваните гласове.

Към 31.12.2020 г. дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал.

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 31.12.2020 г.:

Контрагенти	Стойност хил. лв.	До 1г.	Над 1 г.	Непогасена главница	Лихвен %
Несвързани лица	-	-	-	-	-
Свързани лица	349	349	-	306	4,0 %
Общо:	349	349	-	306	

Предоставени заеми към 31.12.2020 г.:

Контрагенти	Стойност хил. лв.	До 1г.	Над 1 г.	Непогасена главница	Лихвен %
Несвързани лица	-	-	-	-	-
Свързани лица	101	101	-	100	4,0 %
Общо:	101	101	-	100	

27.01.2021 г.
Гр. Варна

Изпълнителен директор:

Цанко Цаков

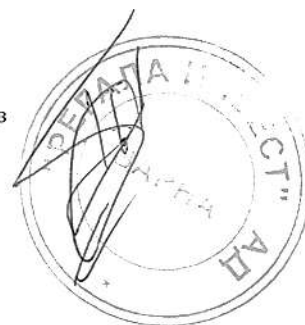


ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

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 31.12.2020 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.	
1.11. Обявяване на печалбата/ загубата на дружеството.	С настоящият междинен финансов отчет Дружеството обявява загуба в размер на 1 437 хил. лв.
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.	

Изпълнителни директори: Цанко Цаков



ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаният **Цанко Тодоров Цаков** – изпълнителен директор на РЕГАЛА ИНВЕСТ АД

декларирам, че доколкото ми е известно :

1. Комплектът представени междинни финансови отчети за IV–то тримесечие на 2020 г., са съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти и 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 развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

27.01.2021 г.

Декларатор:

/Цанко Цаков/

