

Междинен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснения	31 декември 2018 ‘000 лв.	31 декември 2017 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	4	85	86
Инвестиционни имоти	5	24 323	24 323
Дългосрочни финансови активи	6	2 288	2 288
Нетекущи активи		26 696	26 697
Текущи активи			
Незавършено производство	—	35	35
Търговски и други вземания	8	140	139
Нали и парични еквиваленти	9	5	5
Текущи активи		180	179
Общо активи		26 876	26 876
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		2 722	3 096
Общо собствен капитал		23 361	23 735
Пасиви			
Текущи			
Задължения по заемн към банки	11	3 102	2 850
Задължения към персонала и осигурителни институции	12.2	18	7
Търговски задължения	13	8	4
Краткосрочни задължения към свързани лица	21.3	368	265
Други задължения	14	19	15
Текущи пасиви		3 515	3 141
Общо пасиви		3 515	3 141
Общо собствен капитал и пасиви		26 876	26 876

Съставил:

/Елена Тодорова/

Изпълнителен директор:

/Иванко Цаков/



Дата: 23.01.2019 г.

Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснения	31 декември 2018 г. ‘000 лв.	31 декември 2017 г. ‘000 лв.
Приходи от други приходи	15	2	-
Приходи от прехвърляне на свързана стойност на други страни		-	386
Разходи за материали	16	(3)	-
Разходи за външни услуги	17	(13)	(20)
Разходи за персонала	12.1	(63)	(40)
Други разходи	18	(33)	(29)
Печалба/Загуба от оперативна дейност		(110)	297
Финансови разходи	19	(264)	(289)
Загуба преди данъци		(374)	8
Разходи за данъци върху дохода		-	-
Загуба за годината		(374)	8
Друг всеобхватен доход		0	0
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		0	0
Общо, всеобхватен доход за годината		(374)	8
Печалба/ Загуба на акция /лв./:	20	(0,02)	0,00

Съставил:

/Елена Тодорова/

Изпълнителен директор:

/Цанко Цаков/



Дата: 23.01.2019 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 2018 г.	18 429	(161)	2 371	3 096	23 735
Изкупени собствени акции					0
Печалба/загуба за годината				(374)	(374)
Друг всеобхватен доход					0
Общо всеобхватен доход за годината	0	0	0	(374)	(374)
Салдо към 31 Декември 2018 г.	18 429	(161)	2 371	2 722	23 361

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				8	8
Друг всеобхватен доход					0
Общо всеобхватен доход за годината	0	0	0	8	8
Салдо към 31 Декември 2017 г.	18 429	(161)	2 371	3 096	23 735

Съставил:

/Елена Тодорова/

Изпълнителен директор:

/Цанко Цаков/

Дата: 23.01.2019 г.

Междинен отчет за паричните потоци

	31 декември 2018г. ‘000 лв.	31 декември 2017г. ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици	(15)	(25)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(28)	(25)
Плащания за данъци	(31)	(14)
Други постъпления/плащания за оперативна дейност	2	-
Паричен поток от оперативна дейност	(72)	(64)
Инвестиционна дейност		
Паричен поток от инвестиционна дейност	0	0
Финансова дейност		
Получени заеми	323	1 101
Плащания по получени заеми	-	(764)
Плащания на дивиденди	(226)	(254)
Други плащания за финансова дейност	(25)	(25)
Паричен поток от финансова дейност	72	58
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	0	(6)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	5	11
Пари и парични еквиваленти в края на годината	5	5

Съставил:

/Елена Годорова/

Изпълнителен директор:

/Цанко Цаков/



Дата: 23.01.2018 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 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:

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

Изпълнителни директори към 31 Декември 2018 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 2018 г. е в състав:
Сава Радославов Коев
Надя Радева Динчева
Светла Захариева Димитрова

Към 31 Декември 2018 г. акциите на Дружеството са регистрирани на Българската фондова борса.

Към 31 Декември 2018 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 2017 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 2017 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 2017 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 2017 г.	9	77	86
Новопридобити активи	-	-	-
Прехвърляния към незавършено производство	-	-	-
Салдо към 31 Декември 2017 г.	9	77	86

Амортизация

Салдо към 1 Януари 2017 г.	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Амортизация	-	-	-
Салдо към 31 Декември 2017 г.	-	-	-
Балансова стойност към 31 Декември 2017 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 2018 г.	9	77	86
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Салдо към 31 Декември 2018 г.	9	77	86
Амортизация			
Салдо към 1 Януари 2018 г.	-	-	-
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Амортизация	1	-	-
Салдо към 31 Декември 2018 г.	1	-	-
Балансова стойност към 31 Декември 2018 г.	8	77	85

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 Декември 2018 '000 лв.	31 Декември 2017 '000 лв.
Инвестиционни имоти	24 297	24 297
Разходи за подобрение на инвестиционни имоти	26	26
	24 323	24 323

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 2017 г.	23 937
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	386
Балансова стойност към 31 Декември 2017 г.	24 323
Новопридобити активи	-
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-

Отписани активи

Балансова стойност към 31 Декември 2018 г.

-
24 323

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 2018 г. върху инвестиционните имоти, собственост на Дружеството е учредена договорна ипотека. Същите са предоставени като обезпечение по договори за банкови кредити. 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 2018	31 Декември 2017
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:		
Акции	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 2018	31 Декември 2017
	'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.

Върху притежаваните акции от капитала на „Галатекс” АД са наложени тежести. Подробна информация е представена в пояснение 11.

7. Незавършено производство

	31 Декември 2018	31 Декември 2017
	'000 лв.	'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. Търговски и други вземания

	31 Декември 2018 ‘000 лв.	31 Декември 2017 ‘000 лв.
Предоставени аванси и други вземания	140	139
<i>В т.ч. предоставени аванси</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
	140	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 2018 ‘000 лв.	31 Декември 2017 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	5	5
Пари и парични еквиваленти	5	5

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

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 2017 г.:

акции	18 428 734
-------	------------

Брой акции, издадени и напълно платени към 31 Декември 2018г.:

акции	18 428 734
-------	------------

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

	31 Декември 2018		31 Декември 2017	
	Брой акции	%	Брой акции	%
РОСИМ ЕООД	6 924 926	37.58	6 925 576	37.58
С И Р ЕООД	6 983 009	37.89	6 890 709	37.39
РЕГАЛА ИНВЕСТ АД	83 180	0.45	83 180	0.45
ДРУГИ АКЦИОНЕРИ	4 437 619	24.08	4 529 269	24.58
	18 428 734	100.00	18 428 734	100.00

10.2. Изкупени собствени акции

Към 31 Декември 2018 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 (83 180)	‘000 лв. (161)
Салдо на 01 януари 2017		
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
Салдо на 31 декември 2017	(83 180)	(161)
Салдо на 01 януари 2018	(83 180)	(161)
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
Салдо на 31 декември 2018	(83 180)	(161)

10.3. Резерви

	Законови резерви ‘000 лв.	Резерв от преоценка на финансови активи на разпореждане за продажба ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Салдо към 31 Декември 2017 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 2018г.	1 843	528	2 371

11. Задължения към банки по получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2018 ‘000 лв.	31 Декември 2017 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.	31 Декември 2017 ‘000 лв.
Банкови заеми	3 102	2 850	-	-
Общо балансова стойност	3 102	2 850	-	-

Всички заеми са деноминирани в български лева.

Заеми отчитани по амортизирана стойност

Към 31 декември 2018 г. дружеството има разрешен банков кредит – овърдрафт, както следва:

- Дата на договор – 07 Юли 2014 г.;
- Размер на разрешения лимит към 31 Декември 2018г. – до 1 650 хил. евро;

- Срок на погасяване – 07.07.2019 г.; еднократно в края на периода;
 - Лихвени условия - редовен лихвен процент: 7.5%; лихвен процент за просрочена главница: неразрешен овърдрафт - 35%;
 - Обезпечения:
 - първа по ред договорна ипотека върху недвижимите имоти - земи, собственост на Дружеството;
 - втора по ред договорна ипотека, върху недвижимите имоти – земи, класифицирани като инвестиционни имоти, собственост на Дружеството;
 - трета по ред договорна ипотека, върху недвижимите имоти – земи, класифицирани като инвестиционни имоти, собственост на Дружеството;
 - първи по ред 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.
- Солидарно отговорни съдължници по кредита са "СИР" ООД и "РОСИМ" ЕООД.
Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

12. Възнаграждения на персонала

12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	01.01.2018 - 31.12.2018 ‘000 лв.	01.01.2017 - 31.12.2017 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(49)	(31)
Разходи за социални осигуровки	(14)	(9)
Разходи за персонала	(63)	(40)

12.2. Задължения към персонала и осигурителни институции

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

	31 декември 2018 ‘000 лв.	31 декември 2017 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	2	1
Задължения за осигуровки	16	6
	18	7

13. Търговски задължения

	31 декември 2018 ‘000 лв.	31 декември 2017 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения към доставчици	8	4
	8	4

14. Данъчни задължения

	31 декември 2018 ‘000 лв.	31 декември 2017 ‘000 лв.
Данъчни задължения <i>в т.ч.:</i>	19	15
Местни данъци и такси	16	14
Данък върху доходите на физически лица	3	1

15. Приходи от други продажби

	01.01.2018 – 31.12.2018 ‘000 лв.	01.01.2017 – 31.12.2017 ‘000 лв.
Приходи от учредени вещни права	2	-
	<u>2</u>	<u>-</u>

16. Разходи за материали

	01.01.2018 – 31.12.2018 ‘000 лв.	01.01.2017 - 31.12.2017 ‘000 лв.
Разходи за ел.енергия	(3)	-
	<u>(3)</u>	<u>-</u>

17. Разходи за външни услуги

	01.01.2018 - 31.12.2018 ‘000 лв.	01.01.2017 - 31.12.2017 ‘000 лв.
Разходи за одит	(3)	(3)
Разходи за консултантски услуги	(3)	(3)
Разходи за такси и др. услуги	(3)	(9)
Разходи за експертни оценки	(2)	(1)
Разходи за нотариални услуги	(1)	(3)
Разходи за наем	(1)	(1)
	<u>(13)</u>	<u>(20)</u>

18. Други разходи

	01.01.2018 - 31.12.2018 ‘000 лв.	01.01.2017 - 31.12.2017 ‘000 лв.
Разходи за МДГ	(32)	(29)
Други разходи	(1)	-
	<u>(33)</u>	<u>(21)</u>

19. Финансови приходи и разходи

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

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
	‘000 лв.	‘000 лв.
Такси по заеми	(26)	(27)
Лихви по заеми, в т.ч.	(238)	(261)
Други финансови разходи	-	(1)
Обща сума на финансовите разходи	(264)	(289)

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:

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Печалба, подлежаща на разпределение/Загуба (в лв.)	(374 486)	8 389
Средно претеглен брой акции	18 345 554	18 372 563
Основен доходна акция (в лв. за акция)	(0,02)	(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 и 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:

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
	‘000 лв.	‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(46)	(27)
Разходи за социални осигуровки	(14)	(10)
Общо краткосрочни възнаграждения	(60)	(37)

Получени заеми от ключов управленски персонал, притежаващ акции на "Регала инвест" АД:

	01.01.2018 - 31.12.2018 ‘000 лв.	01.01.2017 - 31.12.2017 ‘000 лв.
Получени заеми	-	20

21.2. Сделки с акционери

	01.01.2018 - 31.12.2018 ‘000 лв.	01.01.2017 - 31.12.2017 ‘000 лв.
Получени заеми	73	490
Погасени заеми	-	(261)
Начислени лихви по заеми	8	7

21.3. Разчети със свързани лица в края на годината

	31 Декември 2018 ‘000 лв.	31 декември 2017 ‘000 лв.
Текущи		
Задължения към:		
- ключов управленски персонал	49	28
- други свързани лица	319	237
Общо текущи задължения към свързани лица	368	265
Общо задължения към свързани лица	368	265

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 2018 ‘000 лв.	31 Декември 2017 ‘000 лв.
Собствен капитал	23 361	23 735
Коригиран капитал	23 361	23 735
Дълг	3 515	3 141
Пари и парични еквиваленти	5	5
Нетен дълг	(3 510)	(3 136)
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:(0,150)	1:(0,132)

Изменението на съотношението през отчетния период спрямо 31.12.2017 г. се дължи главно на увеличението на дълга и по-специално на задълженията към банки и други лица 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.

23. 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.

24. Одобрение на междинния финансов отчет

Междинният финансов отчет към 31 Декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 23.01.2019 г.

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД, гр. Варна
през четвъртото тримесечие на 2018 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 преобразуваното 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 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 преобразуваното 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 преобразуваното се дружество.

Преобразуваното 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, ЗИЗФИ, подзаконовите нормативни актове по прилагането им, както и на останалите нормативни актове, регулиращи дейността на публичните дружества.

Предметът на дейност на дружеството е: строителство и продажба на недвижими имоти; вътрешно и външно търговска дейност; транспорт на пътници и товари в страната и чужбина; спедиционна, лизингова, комисионна и информационна дейност; хотелиерство и ресторантьорство; вътрешен международен туризъм и туроператорска дейност след лиценз; търговско представителство и посредничество в страната и чужбина; производство на стоки и услуги; сделки с интелектуална собственост; рекламна и издателска дейност; както и всяка друга дейност, разрешена от закона.

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

Капитал и акции

Към 31 Декември 2018 г. капиталът на Дружеството възлиза на 18 428 734 лв., разпределен в 18 428 734 броя обикновени номинирани 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.

Важни събития за Дружеството, настъпили през периода 01.10.2018 - 31.12.2018 г.

На 23/10/2018

На заседание на Съвета на директорите е одобрен Междупния финансов отчет и Доклада за дейността на дружеството за третото тримесечие на 2018 г.

Влияние на важните събития за Дружеството, настъпили през 01.10.2018 - 31.12.2018г. върху резултатите във финансовия отчет.

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

Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на „РЕГЛАА ИНВЕСТ“ АД за четвъртото тримесечие на 2018 г. е загуба в размер на 374 хил. лв.

Сумата на активите на Дружеството към края на отчетното тримесечие е 26 876 хил. лв. (към 31 декември 2017 г. – 26 876 хил. лв.). Текущите активи са 180 хил. лв. при 179 хил. лв. към 31 декември 2017 г. Нетекущите активи са в размер на 26 696 хил. лв., като основна част в тях представляват инвестиционни имоти. Текущите пасиви са в размер на 3 515 хил. лв. и се състоят предимно от получен банков заем. Собственият капитал в края на периода е на стойност 23 361 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 – 2 722 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 транзакции на Дружеството, номинирани 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 обезпечавани 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 парни и парични еквиваленти се счита за несъществен.

Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плановете 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.

23.01.2019 г.

Гр.Варна

Изпълнителен директор: Цанко Цаков



ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ
РЕГЛА ИНВЕСТ АД
Към 31.12.2018 г.

съгласно чл.33, ал.1, т.7 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 безименни, обикновени, поименни акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всяка акция е с право на получаване на дивиденди 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 края на периода е представен, както следва:

	31 Декември 2018		31 Декември 2017	
	Брой акции с право на глас	%	Брой акции с право на глас	%
РОСИМ FOOD	6 924 926	37,58	6 925 576	37,58
С П Р FOOD	6 983 009	37,89	6 890 709	37,39
РЕГЛА ИНВЕСТ АД	83 180	0,45	83 180	0,45
Други акционери	4 437 619	24,08	4 529 269	24,58
	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 СПР ООД	6 983 009	37,89%

* Представената информация е към 31.12.2018 г.

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

Към 31.12.2018 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 31.12.2018 г.:

Контрагенти	Стойност хил. лв.	До 1 г.	Над 1 г.	Непогасена главница	Лихвен %
Несвързани лица	3 102	3 102	-	3 102	7,5 %
Свързани лица	341	341	-	321	4,0 %
Общо:	3 443	3 443	-	3 423	

23.01.2019 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 31.12.2018 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 предприемане.	
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 374 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 Цанков

