

Пояснения към междинния финансов отчет

1. Обща информация

На 18.10.2013 г. „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202780654, седалище и адрес на управление град Варна, ул. Георги Стаматов № 1.

Дружеството е учредено чрез разделяне по смисъла на чл. 262б от Търговския закон на „Инвестиционна Компания Галата“ АД на две новоучредени дружества – „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД и „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД. В резултат на разделянето преобразуващото се дружество „Инвестиционна Компания Галата“ АД се прекратява без ликвидация, а двете новоучредени дружества „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД и „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД стават негови правоприменици за части от имуществото му, съгласно предвиденото в плана за преобразуване по чл.262д, ал.3 и чл.262ж от Търговския закон. Самото преобразувано се дружество „Инвестиционна Компания Галата“ АД е учредено чрез правопримемство 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 „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД и „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ 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, новообразуваното „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; хотелерство 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 Кънчева Кънчева-Шабан;
- Рада Радославова Коева;
- Милена Найденова Найденова
- Михаил Николаев Статев
- Надя Радева Динчева

Изпълнителни директори към 30 Септември 2014 г. са Цанко Тодоров Цаков и Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан, които представляват дружеството само заедно.

Към 30 Септември 2014 г. акциите на Дружеството са регистрирани на фондова борса.

Междинният финансов отчет към 30 Септември 2014 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 23 Октомври 2014 г.

2. Основа за изготвяне на междинните финансови отчети

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 2013 г.

3. Промени в счетоводната политика

Дружеството е новообразувано. В междинния отчет се прилага приетата от ръководството счетоводна политика.

4. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

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

	Разходи за придобиване на имотите, машините, съоръженията '000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 31 Декември 2013 г .	89
Новопридобити активи	10
Отписани активи	-
Салдо към 30 Септември 2014 г.	99
Балансова стойност към 30 Септември 2014 г.	99

Към 31 декември 2013г. Дружеството има поет ангажименти по договор, сключен във връзка с изготвяне на проекти за изграждане на многофункционален комплекс. Приблизителната стойност на очакваните разходи във връзка с уреждане на поетите задължения е в размер на 2 хил.лв. /1 хил.евро/.

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 255 058 кв.м., които се намират в гр. Варна и околностите се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

	30 септември 2014 '000 лв.	31 декември 2013 '000 лв.
Инвестиционни имоти	22 830	20 934
Имоти, машини и съоръжения – разходи за подобрене на инвестиционни имоти	26	26
	22 856	20 960

Промените в балансовите стойности, отразени в Баланса, могат да бъдат представени както следва:

	Инвестиционни имоти '000 лв.
Балансова стойност към 31 Декември 2013 г.	20 960
Новопридобити активи	1 896
Отписани активи:	-
Балансова стойност към 30 Септември 2014 г.	22 856

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

Към 30 Септември 2014г. върху инвестиционните имоти, собственост на Дружеството е учредена първа по ред договорна ипотека. Същите са предоставени като обезпечение по кредит – овърдрафт от Централна Кооперативна Банка АД. Подробна информация за размера и условията на кредита е видна от пояснение 17.

6. Дългосрочни финансови активи

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

	30 септември 2014 '000 лв.	30 декември 2013 '000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:		
Акции	2 288	2 288
	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 17.

7. Други вземания

	30 септември 2014 '000 лв.	30 декември 2013 '000 лв.
Предоставени аванси	136	135
Други, в т.ч.:	6	6
Вземания съгласно споразумения	5	5
	142	141

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

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

Паричните средства включват следните компоненти:

	30 септември 2014	30 декември 2013
	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в лева	108	330
	108	330

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

9. Собствен капитал

9.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции. Към 30 Септември 2014 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 18 428 734 на брой безналични, обикновени, поименни акции, с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция, всяка с право на един глас, на дивидент и на ликвидационен дял.

Брой акции, напълно платени към 31 декември:

акции	18 428 734
-------	------------

Брой акции, издадени и напълно платени към 30 юни:

акции	18 428 734
-------	------------

Списъкът на основните собственици на Дружеството е представен както следва:

30 септември 2014

	Брой акции	%
РОСИМ ЕООД	3 685 750	20.00
С И Р ЕООД	3 685 750	20.00
ЦКБ АД	1 825 939	9.91
УПФ СЪГЛАСИЕ	1 786 327	9.69
УПФ ЦКБ-СИЛА	1 284 017	6.97
АКЦИОНЕРИ С ПОД 5 %	6 160 951	33.43
	18 428 734	100.00

9.2. Резерви

	Законови резерви	Резерв от преценка на финансови активи на разпореждане за продажба	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Салдо към 31 декември 2013 г.	1 843	528	2 371
Преценка на нефинансови активи		-	-
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци		-	-

Данъчен приход/(разход)	-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-
Салдо към 30 Септември 2014 г.	1 843	2 371

10. Персонал

10.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	01.01.2014- 30.09.2014 '000 лв.
Разходи за заплати	(27)
Разходи за социални осигуровки	(8)
	(35)

10.2. Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала за заплати и свързаните с тях задължения за социални и здравни осигуровки, включени в Баланса, се състоят от следните суми:

	30 септември 2014 '000 лв.	30 декември 2013 '000 лв.
Задължения към персонал	1	1
Задължения към осигурителни институции	5	3
	6	4

Текущата част от задълженията към персонала представляват неизплатени възнаграждения и осигурителни вноски към датата на Отчета, които следва да бъдат уредени през второто тримесечие на 2014 г.

11. Търговски задължения

Текущи:	30 септември 2014 '000 лв.	30 декември 2013 '000 лв.
Легалпан кънсълтинг груп ООД	2	2
	2	2

12. Данъчни задължения

Текущи:	30 септември 2014 '000 лв.	30 декември 2013 '000 лв.
МДТ	14	9
	14	9

13. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	01.01.2014- 30.09.2014 '000 лв.
Разходи за експертни оценки	(8)
Разходи за одит	(2)
Разходи за такси	(11)
	<hr/>
	(21)

14. Други разходи

	01.01.2014- 30.09.2014 '000 лв.
Разходи за МДТ	(32)
	<hr/>
	(32)

15. Финансови приходи и разходи

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

	01.01.2014- 30.09.2014 '000 лв.
Такси по заеми	(34)
Лихви по заеми	(43)
	<hr/>
Обща сума на финансовите разходи	(77)

16. Доход на акция и дивиденди

Основният доход на акция е изчислен като за числител е използван нетният финансов резултат, подлежащ на разпределение между притежателите на обикновени акции.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетният финансов резултат, подлежащ на разпределение между притежателите на обикновени акции, е както следва:

	01.01.2014- 30.09.2014
Печалба, подлежаща на разпределение (в лева)	(164 696)
Среднопретеглен брой акции	18 428 734
	<hr/>
Основен доход на акция (лева за акция)	-0,01

17. Сделки със 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.

17.1. Сделки със свързани лица под общ контрол

	01.01.2014- 30.09.2014 '000 лв.
Лихви по заеми от Инвестиционна компания Галата АД	2
	2

17.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	01.01.2014- 30.09.2014 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:	
Заплати и възнаграждения	(25)
Разходи за социални осигуровки	(8)
	(33)

17.3. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 септември 2014 '000 лв.	31 Декември 2013 '000 лв.
Текущи		
Задължения към:		
- ключов управленски персонал	10	5
- свързани лица по линия на управлението	-	24
Салдо в края на периода	10	29

18. 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 30 септември 2014г. дружеството е предоставило собствените си активи – инвестиционни имоти, като обезпечение по кредит – овърдрафт от Централна Кооперативна Банка АД. Кредита е в полза на Инвестиционна компания Галата АД и към 30 Септември 2014 г. е със следните параметри:

- Име на кредитора – Централна кооперативна банка АД;
- Дата на договор – 30 май 2007 г.;
- Размер на разрешения лимит към 30.09.2014 г. – до 700 хил. евро;
- Лихвен процент – сбора от базовия лихвен процент, който към 30.09.2014 г.е в размер на 4%, плюс надбавка 4 %;
- Наказателна лихва в размер на ОЛП плюс надбавка от 15%. Дружеството и кредитополучателя не са нарушавали условията по Договора за кредит и Анексите към него;
- Срок на погасяване – 31.12.2015 г.;
- Обезпечения предоставени от „Регала инвест“ АД:
 - първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на Дружеството - 255 хил.кв.м. земи, с балансова стойност в размер на 20 960 хил.лв.;

- 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.

Кредита се обслужва редовно от кредитополучателя и към момента не са възникнали условия, налагащи усвояване на предоставеното обезпечение.

19. Категории финансови активи и пасиви

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за доходите на редове „Финансови разходи”, „Финансови приходи” или „Други финансови позиции”, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи”.

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми - овъдрафти, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи” или „Финансови приходи”.

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	30 септември 2014	31 Декември 2013
	‘000 лв.	‘000 лв.
Търговски и други вземания	142	141
Пари и парични еквиваленти	108	330
	250	471

Финансови пасиви	30 септември 2014	31 Декември 2013
	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи пасиви:		
Търговски и други задължения	2	2
Задължения по получени банкови заеми	1 862	24
	1 864	26

20. Цели и политика на Ръководството по отношение управление на риска

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на различни видове рискове като лихвен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Ръководството. Приоритет на Ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

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

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при финансиране. 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, признати към датата на Баланса, както е посочено по-долу:

	30 септември 2014 '000 лв.	31 декември 2013 '000 лв.
Групи финансови активи по балансови стойности:		
- Пари и парични еквиваленти	108	330
- Други вземания	142	141
	250	471

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.

По отношение на другите вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск. 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.

Дружеството държи пари в брой за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 30 септември 2014 г. падежите на договорните задължения (включително лихвените плащания) на Дружеството са обобщени както следва:

30 Септември 2014 г.

Текущи:

	До 12 месеца
	'000 лв.
Задължения по получени заеми	1 862
	1 862

Към 31 декември 2013г. падежите на договорните задължения (включително лихвените плащания) на Дружеството са обобщени както следва:

31 Декември 2013 г.

Текущи:

	До 12 месеца
	'000 лв.
Задължения по получени заеми	24
	24

Стойностите на падежите на задълженията, оповестени в този анализ, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията.

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 не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

21. 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 акционерите като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на основата на съотношението собствен капитал към нетен дълг.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

22. Събития след датата на отчета

Не са възникнали коригиращи събития между датата на съставяне на отчета и датата на одобрението от Съвета на директорите за публикуването на междинния финансов отчет.