

Годишен финансов отчет

Регала инвест АД

31 декември 2018 г.

Съдържание

Страница

Счетоводен баланс	1
Отчет за приходите и разходите	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Приложение към годишния финансов отчет	5

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
На „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД
към 31.12.2018 г.

Актив	Сума (хил.лева)		Пасив	Сума (хил.лева)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
Раздели	а	б	Раздели	а	б
А. Записан, но невнесен капитал	-	-	А. Собствен капитал		
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи	-	-	I. Записан капитал	18 429	18 429
I. Нематериални активи	-	-	II. Премии от емисии	-	-
II. Дълготрайни материални активи			III. Резерв от последващи оценки	-	-
1. Съоръжения и други	8	9	IV. Резерви		
2. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	77	77	1. Законови резерви	1 843	1 843
Общо за група II:	85	86	2. Други резерви	528	528
III. Дългосрочни финансови активи			Общо за група IV:	2 371	2 371
1. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	2 288	2 288	V. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		
2. Дългосрочни инвестиции	24 738	24 323	- неразпределена печалба	3 140	3 132
3. Изкупени собствени акции	161	161	- непокрита загуба	(44)	(44)
номинална стойност 83 хил.лв.	X	X	Общо за група V:	3 096	3 088
Общо за група III:	27 187	26 772	VI. Текуща печалба (загуба)	40	8
IV. Отсрочени данъци	-	-	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":	23 936	23 896
Общо за раздел Б:	27 272	26 858	Б. Провизии и сходни задължения	-	-
В. Текущи (краткотрайни) активи			В. Задължения		
I. Материални запаси			1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.	3 112	2 860
1. Незавършено производство	35	35	- до 1 година	3 112	2 860
Общо за група I:	35	35	- над 1 година	-	-
II. Вземания			2. Задължения към доставчици, в т.ч.:	9	4
1. Други вземания в т.ч.:	140	139	- до 1 година	9	4
- над 1 година	-	-	- над 1 година	-	-
Общо за група II:	140	139	3. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	319	236
III. Инвестиции	-	-	- до 1 година	319	236
IV. Парични средства, в т.ч.:			- над 1 година	-	-
- в брой	5	5	4. Други задължения, в т.ч.:	86	51
- безсрочни сметки (депозити)	-	-	- до 1 година	86	51
Общо за група IV:	5	5	- над 1 година	-	-
Общо за раздел В:	180	179	- към персонала, в т.ч.:	30	10
Г. Разходи за бъдещи периоди	10	10	- до 1 година	30	10
			- над 1 година	-	-
			- осигурителни задължения, в т.ч.:	16	6
			- до 1 година	16	6
			- над 1 година	-	-
			- данъчни задължения	19	15
			- до 1 година	19	15
			- над 1 година	-	-
			- получени заеми от свързани лица	21	20
			- до 1 година	21	20
			- над 1 година	-	-
			Общо за раздел В:	3 526	3 151
			- до 1 година	3 526	3 151
			- над 1 година	-	-
			Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди	-	-
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)	27 462	27 047	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	27 462	27 047

Дата на съставяне: 07.03.2019 г.

Съставител: Елена Тодорова

Ръководител: Цанко Цанков

ЗАВЕРИЛ:

Регистриран одитор №0598

Костадинка Коева

Управител: Симеон Симов



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
На „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД
За 2018 г.

Наименование на разходите	Сума /хил.лв/		Наименование на приходите	Сума /хил.лв/	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
1	2	3	1	2	3
А. РАЗХОДИ			Б. ПРИХОДИ		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:			1. Нетни приходи от продажби	0	0
а) суровини и материали	17	20	2. Други приходи, в т.ч.:	417	386
б) външни услуги	4		Общо приходи от оперативната дейност	417	386
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	13	20	Общо приходи от обичайната дейност	417	386
а) разходи за възнаграждения	62	40			
б) разходи за осигуровки, вт.ч.:	49	31			
- осигуровки свързани с пенсии	13	9			
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	10	7			
	1	0			
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:					
- разходи за амортизация	1	0			
4. Други разходи	33	29			
Общо разходи за оперативната дейност	113	89			
5. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:					
- разходи за лихви по сделки със свързани лица	264	289			
Общо финансови разходи	12	7			
Общо разходи за обичайната дейност	264	289			
6. Печалба от обичайната дейност	377	378			
Общо разходи	40	8	3. Загуба от обичайната дейност	0	0
7. Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи)	377	378	Общо приходи	417	386
8. Разходи за данъци от печалбата			4. Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи)	0	0
9. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък			5. Загуба (ред 4 + ред 8 и 9 от раздел А)	0	0
10. Печалба	40	8			
Всичко (общо разходи +8 + 9 + 10)	417	386	Всичко (Общо приходи + 5)	417	386

Дата на съставяне: 07.03.2019 г.

Съставител: Елена Тодорова

Ръководител: Цанко Цаков

ЗАВЕРИЛ:

Регистриран одитор №0598

Костадинка Коева

Управител: Симеон Симов



ОТЧЕТ за паричните потоци
На „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД
За 2018 г.

(хил.лв.)

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
1 Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	2	15	(13)		25	(25)
2 Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		28	(28)		25	(25)
3 Други парични потоци от основна дейност		31	(31)		14	(14)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	2	74	(72)	0	64	(64)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
В. Парични потоци от финансова дейност						
1 Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	323		323	1 101	764	337
2 Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		226	(226)		254	(254)
3 Други парични потоци от финансова дейност		25	(25)		25	(25)
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	323	251	72	1 101	1 043	58
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	325	325	0	1 101	1 107	(6)
Д. Парични средства в началото на периода			5			11
Е. Парични средства в края на периода			5			5

Дата на съставяне: 07.03.2019 г.

Съставител: Елена Тодорова

Ръководител: Цанко Цаков

ЗАВЕРИЛ:
 Регистриран одитор №0598
 Костадинка Коева
 Управител: Симеон Симов



ОТЧЕТ
за собствения капитал
На „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД
За 2018 г.

(Хил.лв)

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Резерви				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв, съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Салдо в началото на отчетния период	18 429			1 843			528	3 140	(44)		23 896
2. Промени в счетоводната политика											0
3. Грешки											0
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	18 429	0	0	1 843	0	0	528	3 140	(44)	0	23 896
5. Изменение за сметка на собствениците, в т.ч.:											0
- увеличение											0
- намаление											0
6. Финансов резултат от текущия период										40	40
7. Разпределение на печалба в т.ч.:											0
- за дивиденди											0
8. Покриване на загуба											0
9. Последващи оценки на активи и пасиви											0
- увеличения											0
- намаления											0
10. Други изменения в собствения капитал											0
11. Салдо към края на отчетния период	18 429	0	0	1 843	0	0	528	3 140	(44)	40	23 936
12. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина											0
13. Собствен капитал към края на отчетния											0
Период (11+/- 12)	18 429	0	0	1 843	0	0	528	3 140	(44)	40	23 936

Дата на съставяне: 07.03.2019 г.

Съставител: Елена Тодорова

Ръководител: Цанко Цаков

ЗАВЕРИЛ:

Регистриран одитор №0598

Костадинка Коева

Управител: Симеон Симов



ПРИЛОЖЕНИЕ

към годишния финансов отчет за 2018 година

на РЕГАЛА ИНВЕСТ АД

гр.Варна, ул. Георги Стаматов № 1

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Правен статут

1. Правна форма
2. Капитал и собственици

II. Предмет на дейност

III. База за изготвяне на годишния финансов отчет

1. Основни положения
2. Отчетна валута
3. Счетоводни принципи
4. База за оценяване
5. Операции в чуждестранна валута

IV. Прилагана счетоводна политика

1. Дълготрайни нематериални активи
2. Дълготрайни материални активи
3. Инвестиционни имоти
4. Инвестиции
5. Свързани лица и сделки с тях
6. Финансови рискове и финансови инструменти
7. Стоково-материални запаси
8. Търговски и други вземания
9. Пари и парични еквиваленти
10. Обезценка на активи
11. Данъци от печалбата
12. Провизии, условни задължения и условни активи
13. Доходи на персонала
14. Правителствени дарения и правителствена помощ
15. Лизинг
16. Търговски и други задължения

17. Приходи
18. Ефекти от промените във валутните курсове
19. Промени в приблизителните счетоводни стойности
20. Фундаментални грешки
21. Промени в счетоводната политика
22. Договори за строителство
23. Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

V. Ефект от промяна в базата за изготвяне на финансовите отчети като преминаване от МСС/МСФО към НСС

VI. Пояснителни бележки към финансовия отчет

1. Дълготрайни нематериални активи
2. Дълготрайни материални активи
3. Инвестиционни имоти
4. Инвестиции
5. Свързани лица
6. Финансови инструменти
7. Временни разлики и отсрочени данъчни активи
8. Стоково-материални запаси
9. Търговски и други вземания
10. Лизинг (предприятието като лизингодател)
11. Пари и парични еквиваленти
12. Разходи за бъдещи периоди
13. Капитал
14. Провизии за пенсии и други подобни задължения
15. Временни разлики и отсрочени данъчни пасиви (провизии за данъци)
16. Други провизии и сходни задължения
17. Предприятието като емитент на ценни книжа
18. Задължения
19. Правителствени дарения, правителствена помощ и приходи за бъдещи

периоди

- 20. Разходи
- 21. Данъци от печалбата
- 22. Приходи
- 23. Договори за строителство
- 24. Промени в приблизителните счетоводни стойности
- 25. Фундаментални грешки
- 26. Промени в счетоводната политика

Дата на съставяне, дата на одобрение и събития след датата на баланса

I. ПРАВЕН СТАТУТ

1. Правна форма

„РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД 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 от ЗППЦК и т.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 на разпоредбите на ЗППЦК, ЗПЗФИ, подзаконовите нормативни актове по прилагането им, както и на останалите нормативни актове, регулиращи дейността на публичните дружества.

Вписано е в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК: 202780654

Предприятието е със седалище и адрес на управление: гр. Варна, община Варна, ул. „Георги Стаматов“ № 1

Адресът за кореспонденция е гр. Варна, община Варна, ул. „Георги Стаматов“ № 1

2. Капитал и собственици

Дружеството е 100 % - частна собственост;

Регистрираният **основен капитал** на дружеството е разделен на акции, както следва:

Броят на регистрираните акции е 18 428 734

Номиналната стойност на една акция е 1 лв.

Сумата на внесенния капитал (брой на платените акции) е 18 428 734

Броят и номиналната стойност по класове акции е, както следва:

<i>Клас акции</i>	<i>Номинална стойност на акция</i>	<i>Брой акции</i>	<i>Обща номинална стойност на акциите от съответния клас</i>
Обикновени	1 лв.	18 428 734	18 428 734

През 2018 г. сумата на регистрирания капитал не се променя.

През 2018 г. в състава на акционерите не са настъпили съществени промени.

Към 31 декември 2017 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.

През отчетния период дружеството няма другиизкупени собствени акции

Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

Държани от дъщерни или асоциирани предприятия са: 650 бр. акции, притежавани от Галатекс АД.

Предприятието не е издало акции, запазени за издаване под опция или по договори за продажба.

3. Ръководство и лица, натоварени с общо управление

3.1.Ръководство

През отчетната 2018 г. „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД се управлява и се представлява както следва:

1) до 26.02.2018г.

Цанко Тодоров Цаков и Ивелина Белева Рахнева - заедно
Съвета на директорите е в следния състав:
Цанко Тодоров Цаков
Ивелина Белева Рахнева
Сава Радославов Коев
Ралица Александрова Коренчева

2) след 26.02.2018г.:

Изпълнителни директори:
Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев заедно и поотделно
Съвета на директорите е в следния състав:
Ивайло Иванов Кузманов – председател
Надя Радева Динчева – Заместник председател
Цанко Тодоров Цаков - член
Радослав Николов Коев - член

3.2.Лица, натоварени с общо управление, когато те са различни от Ръководството

За отчетния период лицата, натоварени с общо управление със самостоятелен статут в ”РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД, са както следва:

Одитен комитет:

Светла Захариева Димитрова – председател
Надя Радева Динчева – член
Сава Радославов Коев - член

II. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Регистрираният предмет на дейност 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 и 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 предприятието включва:

Управление на собствени активи – земя: отдаване под наем, покупко - продажба;

III. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Основни положения

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС) и е **първи годишен финансов отчет, изготвен по НСС**.

Предходния финансов отчет е изготвен в съответствие с с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т.8 от Допълнителните разпоредби“.

Дружеството е приело да прилага Националните счетоводни стандарти от 01.01.2018г., като датата на преминаване към Националните счетоводни стандарти на предприятието е 01.01.2017г., към която дата е изготвен встъпителен баланс, който е оповестен в настоящото приложение.

2. Отчетна валута

Финансовия отчет е изготвен и представен в Български лева, закръглени до хиляда, освен, ако изрично не е упоменато друго.

3. Счетоводни принципи

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципите:

- действащо предприятие;
- последователност на представянето и сравнителна информация;
- предпазливост;
- начисляване;
- независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс;
- същественост;
- компенсиране;
- предимство на съдържанието пред формата;
- оценяване на позициите, които са признати във финансовите отчети, се извършва по цена на придобиване, която може да е покупна цена или себестойност или по друг метод, когато това се изисква в приложимите счетоводни стандарти.

Към датата за изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения предглед на дейността на Дружеството Съветът на директорите очаква, че Дружеството ще може да осигури достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще. Ръководството възнамерява при необходимост да предоговори условията по ползвания кредит – овърдрафт и да удължи срока на договора с още една година. Предвид, че дружеството обслужва кредита си редовно и е лоялен клиент, ръководството не вижда причини банката да откаже предоговарянето. Ръководството е получило уверение от двамата основни акционери – СИР ООД и РОСИМ ЕООД, които са и солидарни длъжници по кредита, че ако по някакви причини “Регала Инвест” АД се окаже в невъзможност да осигурява средствата, необходими за дейността си, същите ще предоставят нужното финансиране.

Дружеството е започнало процедури по реализиране на инвестиционните намерения 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.

4. База за оценяване

Базата за оценяване на дълготрайните материални, нематериални активи, използвана при изготвянето на финансовия отчет е цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Базата за оценяване на инвестиционните имоти, използвана при изготвянето на финансовия отчет е тяхната справедлива стойност.

Базата за оценяване на стоково-материалните запаси е по-ниската от цената на придобиване, съответно себестойността и тяхната нетната реализируема стойност. Нетна реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените необходими разходи за завършване на производствения цикъл и тези, необходими за осъществяване на продажбата.

5. Операции с чуждестранна валута

За операциите в чуждестранна валута, левовата им равностойност се определя, като към сумата в чуждестранна валута се прилага централният курс на Българска народна банка към датата на сделката. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции се отчитат във финансовия резултат за периода.

Валутният курс, използван към 31.12.2018 г. за преизчисляване в отчетната валута на паричните позиции в чуждестранна валута е, както следва:

IV. ПРИЛАГАНА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

1. Дълготрайни нематериални активи (нетекущи (дълготрайни) активи)

1.1. Като дълготрайни нематериални активи в “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД се признават придобитите и контролирани от предприятието установими нефинансови ресурси, които нямат физическа субстанция, са със съществено значение при употребата им и от използването им се очакват икономически изгоди.

Активи, на които цената на придобиване е еквивалентна или надвишава 700 лева се капитализират.

1.2. Разходите за дейности по развитие, резултатите от които се използват за производство и реализация на нови или подобрене на съществуващите продукти или процеси, се капитализират, когато са налице обективни доказателства, че продуктът или процесът е технически и икономически реализируем за целите на производството и предприятието разполага с достатъчно ресурси, за да финализира развитието.

Капитализираните разходи включват направените разходи за материали, директно вложен труд и съответната пропорционална част от непреките производствени разходи. Останалите разходи за развитие се признават като разход в момента на тяхното възникване.

Капитализираните разходи за развитие се отчитат по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

1.3. Първоначално всеки дълготраен нематериален актив се оценява, както следва:

а) При доставка от външен доставчик – по цена на придобиване, покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение.

Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане на твърда база, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане на променяща се база, първоначалната оценка се определя приблизително съобразно зависимостта на заложената промяна на базата.

б) Първоначалната оценка на създаден в предприятието нематериален актив се определя по начин, идентичен на възприетия за определяне на себестойността на произведената продукция в предприятието и представлява сборът от разходите, извършени до момента, в който нематериалният актив за пръв път е постигнал критериите за признаване.

в) Първоначалната оценка на нематериален актив, получен в резултат на безвъзмездна сделка, се определя по справедливата му стойност.

г) Първоначалната оценка на нематериален актив, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон, се определя по стойността му, вписана в Агенцията по вписванията, респ. оценката в Устава, която не може да бъде по-висока от дадената от вещите лица.

д) По справедливата стойност на получения актив – при замяна или частична замяна срещу несходен недълготраен материален актив или други активи;

е) Първоначалната оценка на нематериален актив, придобит и признат в бизнескомбинация е неговата справедлива стойност в деня на придобиването.

1.4. Последващите разходи по дълготрайните нематериални активи се капитализират, когато чрез тяхното реализиране се увеличава бъдещата икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Всички други последвали разходи, в т.ч. и за поддържане на първоначално установената стандартна ефективност, се признават за разход в периода, през който са направени.

Разходите за усъвършенстване, т.е. тези, които водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив се отразяват като увеличение на отчетната му стойност (или като отделен нематериален актив).

1.5. Временното извеждане от употреба на дълготрайните нематериални активи (консервиране) се прилага по отношение на активи, които не се ползват в дейността на предприятието за период, не по-кратък от 12 (дванадесет) месеца.

За периода на консервация на активите не се начислява амортизация.

Към консервация на дълготрайни нематериални активи се пристъпва на база икономическа обосновка и вземане на решение за консервацията, план с конкретни процедури за осъществяване на консервацията, изискванията, при изпълнението на които ще се осъществи повторното въвеждане на активите в употреба, както и прогноза за осъществяването на тези изисквания.

1.6. Амортизация

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи при съответната норма на амортизация.

Амортизацията на дълготрайните нематериални активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

2. Дълготрайни материални активи (нетекущи (дълготрайни) активи)

2.1. Като дълготрайни материални активи в “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД се третира и признават придобитите и притежавани от предприятието установими нефинансови ресурси, които се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период, имат натурално-веществена форма и се използват за производството и/или доставката/ продажбата на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни или за други цели.

Активи, на които цената на придобиване е еквивалентна или надвишава 700 лева се капитализират.

2.2. Първоначално всеки дълготраен материален актив се оценява по цена на придобиване, която се определя, както следва:

а) По цената на придобиване - покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи. Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

б) Себестойност - когато са създадени в предприятието (направените разходи за материали, директно вложен труд и съответната пропорционална част от непреките производствени разходи).

в) Справедлива стойност - когато са получени в резултат на безвъзмездна сделка.

г) По оценката му, вписана в Агенцията по вписванията, респ. оценката в Устава, която не може да бъде по-висока от дадената от вещите лица, плюс всички преки разходи - когато са получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон.

д) По справедливата стойност на получения актив – при замяна или частична замяна срещу несходен дълготраен материален актив или други активи.

е) По балансова стойност на отдадения актив – при замяна на подобен актив, който има сходна употреба в същата сфера на стопанската дейност и сходна справедлива стойност.

2.3. Последващите разходи по дълготрайните материални активи се капитализират, когато чрез тяхното реализиране се увеличава бъдещата икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

2.4. След първоначалното признаване като актив всеки дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

2.5. Временното извеждане от употреба на дълготрайните материални активи (консервиране) се прилага по отношение на активи, които не се ползват в дейността на предприятието за период, не по-кратък от 12 (дванадесет) месеца.

За периода на консервация на активите не се начислява амортизация.

Към консервация на дълготрайни материални активи се пристъпва на база икономическа обосновка и вземане на решение за консервацията, план с конкретни процедури за осъществяване на консервацията, изискванията, при изпълнението на които ще се осъществи повторното въвеждане на активите в употреба, както и прогноза за осъществяването на тези изисквания.

2.6. Амортизация

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи при съответната норма на амортизация.

Земята и временно изведените от употреба активи за период по-дълъг от 12 месеца не се амортизират.

Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца, следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

3. Инвестиционни имоти

3.1. Като инвестиционни имоти в “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД се третира и признават активи (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), по отношение на които се обективира превишение на генерирането на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, което ги отличава от имотите, ползвани от предприятието и от имотите, държани за продажба в хода на обичайната икономическа дейност.

В случаите, в които даден инвестиционен имот включва част, предназначена за генерирането на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала и част, предназначена за ползване в дейността и не е налице възможност тези части с различно предназначение да се отчитат поотделно, целият актив се класифицира като инвестиционен или като ползван в дейността съобразно преценката на обстоятелството доколко частта за ползване в дейността е незначителна спрямо предназначението на имота като цяло.

3.2. Първоначално всеки инвестиционен имот се оценява по цена на придобиване, в т.ч. разходите по сделката:

а) При придобиване чрез покупка - цената на придобиване, покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички разходи, които могат пряко да бъдат отнесени към покупката. Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички действителни плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

б) При придобиване чрез строителство по стопански начин – цената на придобиване на датата, на която строителството е завършено.

в) При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот - стойността, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.

г) Когато инвестиционният имот е получен в резултат на безвъзмездна сделка – по справедлива стойност.

д) Първоначалното оценяване на инвестиционен имот, получен в резултат на aportна вноска по реда на Търговския закон, се определя по стойността му, вписана в Агенцията по вписванията, респ. оценката в Устава, която не може да бъде по-висока от дадената от вещите лица, плюс всички преки разходи - когато са получени в резултат на aportна вноска по реда на Търговския закон.

3.3. Последващите разходи по инвестиционни имоти се капитализират, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.

Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

3.4. За последващо оценяване на инвестиционните имоти след първоначалното им придобиване се прилага подхода **Модела на справедливата стойност** – по тяхната справедлива стойност, за чието определяне се вземат под внимание фактори, както следва:

а) при наличие на активен пазар: най-вероятната настояща цена, която нормално може да се получи на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот, отчитайки неговата специфика.

б) при липса на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот се анализират и обследват настоящи цени на активен пазар за имоти от различно естество, които цени се коригират, за да се отразят тези различия; скорошни цени на по-малко активни пазари, които цени се коригират, за да се отразят промените в икономическите условия в периода след датата, на която са се осъществили сделките на тези цени; прогнозиране на дисконтирани парични потоци на базата на настоящите пазарни наемни плащания за подобни имоти с процент на дисконтиране, отразяващ настоящите пазарни оценки на несигурността в сумата и в разпределението във времето на паричните потоци.

4. Инвестиции

4.1. Дъщерни са предприятията, юридически лица, контролирани от *РЕГАЛА ИНВЕСТ АД*. Юридическите лица, които са дъщерни на дъщерното предприятие, също се смятат за дъщерни предприятия.

Контрол съществува, когато контролиращото предприятие притежава властта, директно или индиректно, да управлява финансовата и оперативна политика на друго предприятие (контролирано), в резултат на обстоятелствата:

- притежава мнозинство от гласовете на акционерите или съдружниците в друго предприятие (дъщерно предприятие);
- е акционер или съдружник в дъщерното предприятие и има право да назначава или да освобождава мнозинството на членовете на административното ръководство и/или членовете на управителния или надзорния съвет на друго предприятие (дъщерно предприятие);
- има право да упражнява господстващо влияние върху предприятие (дъщерно предприятие), в което е акционер или съдружник по силата на договор или клауза в учредителния му акт;
- е акционер или съдружник, притежаващ най-малко 20 на сто или повече от правата на глас в друго предприятие, и мнозинството на членовете на административното ръководство и/или членовете на управителния или надзорния съвет на другото предприятие, които са заемали длъжностите си през последните два отчетни периода и до датата на съставяне на консолидираните финансови отчети, са назначени единствено по силата на упражняване на правата на глас;

- единствено то контролира мнозинството от гласовете на акционерите или съдружниците в това предприятие (дъщерно предприятие) по силата на договор с други акционери или съдружници в предприятието;
- има правомощията да упражнява или действително да упражнява доминиращо влияние или контрол върху дъщерното предприятие;
- предприятието майка и дъщерното предприятие се управляват общо от предприятието майка.

Към 31.12.2018г. (31.12.2017г.) „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД за 2018 г. няма налични инвестиции в дъщерни предприятия.

4.2. Асоциирани са предприятията, върху които *“РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД* оказва значително влияние, но не и контрол върху финансовата им и оперативна политика.

В индивидуалните финансови отчети на предприятието инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по себестойностния метод

По себестойностния метод съгласно СС 28 - Отчитане на инвестициите в асоциирани предприятия. Отчита се приход от инвестицията единствено до степента, в която се получават суми при разпределение на натрупаните печалби на предприятието (дивиденди), в което е инвестирано, възникнали след датата на придобиване на инвестицията. Разпределенията, надвишаващи тези печалби, представляват възстановяване на инвестицията и се отчитат като намаление на себестойността ѝ.

4.3. Други инвестиции

Договорните взаимоотношения с други предприятия, по силата на които *“РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД* се е ангажирало със стопанска дейност, подлежаща на съвместен контрол, се третират и отчитат като инвестиции в смесени предприятия по реда на проложимия СС 31 – Отчитане на дялове в смесени предприятия.

Към 31.12.2018г. (31.12.2017г.) Дружеството няма инвестиции в смесени предприятия.

5. Свързани лица

5.1. Свързани лица:

“РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД има отношение на свързано лице с всяко физическо лице или близък член на това лице, което:

- упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху отчитащото се предприятие;
- упражнява значително влияние върху отчитащото се предприятие; или
- е член на ключов ръководен персонал на отчитащото се предприятие или на предприятието майка на отчитащото се предприятие

И/или предприятие/я, за които

- Предприятието и отчитащото се предприятие са членове на една и съща група;
- Едно предприятие е асоциирано или съвместно предприятие на другото предприятие (или асоциирано, или съвместно предприятие на член от група, на която другото предприятие е член).
- И двете предприятия са съвместни предприятия на едно и също трето лице.
- Дадено предприятие е съвместно предприятие на трето предприятие и другото предприятие е асоциирано предприятие на третото предприятие.
- Предприятието представлява план за доходи след напускане на работа в полза на наетите лица на отчитащото се предприятие или на предприятие, свързано с отчитащото се предприятие. Ако отчитащото се предприятие само по себе си представлява такъв план, финансиращите работодатели също са свързани с отчитащото се предприятие.
- Предприятието е контролирано или контролирано съвместно от лице, свързано с отчитащото се предприятие
- Лице, свързано с отчитащото се предприятие, което упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху отчитащото се предприятие, упражнява значително влияние върху предприятието или е член на ключов ръководен персонал на предприятието (или на предприятието майка)

5.2. Лица, които не са свързани - не се третират като свързани лица:

- Две предприятия, само защото имат един и същ директор или друг член на ключов ръководен персонал или защото член на ключов ръководен персонал на едно предприятие упражнява значително влияние върху друго предприятие;
- Двама съвместни контролиращи съдружници, само защото упражняват съвместен контрол върху съвместното предприятие;
- Предоставящи финансиране организации; професионални съюзи; предприятия за обществени услуги; държавни ведомства и агенции, които не контролират, контролират съвместно или влияят значително върху отчитащото се предприятие в процеса на нормалните им взаимоотношения с предприятието (въпреки, че те могат да ограничат свободата на действие на предприятието или да участват в процеса на вземане на решения); отделен клиент, доставчик, притежател на франчайзни права, дистрибутор или генерален представител, с когото предприятието извършва значителен обем от стопанската си дейност, просто по силата на възникналата вследствие на това икономическа зависимост.

6. Финансови инструменти

6.1. Финансови рискове и значими финансови рискове от гледна точка на финансовата стабилност на предприятието:

Кредитен риск

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за дружеството ни изисква липса на нарушения по спазване на кредитния период. Към настоящият момент усилията на Ръководството са насочени към разработване и реализация във възможно най-кратки срокове на инвестиционните намерения по отношение изграждането и последващата продажба на жилищна сграда, за която Дружеството има издадено разрешително за строеж. Договореният падеж по сключения договор за банков кредит - овърдрафт е 07.07.2019 г. , като погасяването става еднократно, в края на периода.

Ликвиден риск

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с ниска степен на ликвидност. Дългите срокове за реализация на инвестицията са свързани с нерегулярни парични потоци, което би могло да доведе до затруднения при уреждането на текущите задължения на Дружеството. За да се гарантира ликвидността е необходимо внимателно да се анализира паричната позиция, възможностите за привличане на капитал от външни източници, както търсене на резерви вътре в самото Дружество. „Регала инвест” АД поддържа високо ниво на ликвидност, като предприетите мерки за осигуряването ѝ са в две основни насоки – поддържане на оптимална касова наличност като основен вътрешен източник на ликвидност и осигуряване на привлечени средства от външни източници чрез сключени договори за заеми.

Риск, свързан с паричния поток:

Рискът, свързан с паричния поток разглежда проблемите с наличните парични средства в дружеството. Към настоящият момент налични парични средства се осигуряват чрез кредити от банки и свързани лица.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци за дружеството ни изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите задължения.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно по отношение на краткосрочните си финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент (банков кредит - овърдрафт).

Въпреки това, предприятието не използва финансови инструменти (деривативи) с цел минимизиране на потенциалните последствия от съществуващите макроикономически и други рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори.

Ръководството е разработило кредитна политика и кредитният риск се следи на месечна база.

Действията, предприети за предотвратяване на значимите финансови рискове от гледна точка на финансовата стабилност на предприятието в бъдеще са:

- оптимизиране на разходите;
- балансиране източници на финансиране и финансова подкрепа от собствениците при нужда от оборотни средства.

Управлението на риска на предприятието се осъществява от Изпълнителните директори и Съвета на директорите.

Въпреки това, предприятието не използва финансови инструменти с цел минимизиране на потенциалните последствия от съществуващите макроикономически и други рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори.

Ръководството е разработило кредитна политика и кредитният риск се следи на тримесечна база.

Действията, предприети за предотвратяване на значимите финансови рискове от гледна точка на финансовата стабилност на предприятието в бъдеще са фокусирани върху оптимизиране на оперативните разходи, адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

6.2. Възприета в предприятието политика относно финансовите инструменти:

Покупката на финансов инструмент се признава по метода дата на търгуване. Предприятието признава финансовия инструмент (финансовия актив или финансовия пасив) в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

6.2. Класификация

6.2.1. Финансовите активи се класифицират в зависимост от целта на придобиване, както следва:

- Финансови активи, държани за търгуване – бързоликвидни активи, придобити с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените или в дилърски марж;
- Финансови активи, държани до настъпване на падеж – когато са с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, и по отношение на които намерението на предприятието е да ги запази до настъпване на падежа им;
- Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието - финансовите активи, създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги.
- Обявени за продажба - всички активи, които не могат да бъдат отнесени към останалите групи на финансовите активи.

6.2.2. Финансовите пасиви се класифицират съобразно целта при поемането им.

Финансови пасиви, държани за търгуване - финансови пасиви, поети от предприятието с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените или в дилърските маржове.

Финансови пасиви, държани до настъпване на падеж - финансови пасиви, които са с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, и по отношение на които намерението на предприятието е да ги запази до настъпване на падежа им;

Финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието - финансови пасиви, създадени от предприятието посредством директно получаване на пари, стоки или услуги.

6.3. Първоначална оценка

6.3.1. Финансовият актив се зачислява по цена на придобиване, която включва: справедливата стойност на даденото за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансовия инструмент.

6.3.2. Финансовият пасив се зачислява по цена на придобиване, която включва: справедливата стойност на полученото за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансовия инструмент.

6.4. Последваща оценка

6.4.1. Финансови активи, държани за търгуване и финансови активи, обявени за продажба - по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи.

Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието с фиксиран падеж и недържани за търгуване и инвестиции, държани до настъпване на падеж - по амортизируема стойност чрез използване на метода на ефективната лихва, която стойност се коригира с всякакви отчисления за обезценка и несъбираемост.

Заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

6.4.2. Финансови пасиви, държани за търгуване – по справедлива стойност.

Финансови пасиви, държани до настъпване на падеж и възникналите първоначално в предприятието – по амортизируема стойност.

6.5. Обезценка

Към датата на финансовия отчет, финансовите инструменти се проверяват за обезценка.

Обезценката на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност и класифицирани като финансови активи, държани за търгуване се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи.

Обезценката на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност и класифицирани финансови активи, обявени за продажба се отчитат като текущи финансови приходи и текущи финансови разходи.

Обезценката на финансовите активи, класифицирани като кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието и държани за търгуване, се отчита като други текущи разходи.

Възстановяването на загуба от обезценка се отчита други текущи приходи.

Възприети критерии за обезценка на вземания:

Степен на просрочие	Процент загуба от обезценка
1 година	100 %

6.6. Отписване на финансови инструменти.

Предприятието отписва изцяло или частично финансовите си инструменти (включително произтичащите от обезпечения) единствено когато договорените права или задължения по тях бъдат погасени. Последното е налице при: реализиране на правата или уреждане на задълженията; отказ от правата или отменяне на задълженията; изтичане на срока за реализиране на правата или за уреждане на задълженията.

7. Стоково-материални запаси

Базата за оценяване на стоково-материалните запаси е по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност.

Доставната стойност представлява сумата от всички разходи по закупуването и преработката, както и от други разходи, направени във връзка с доставянето на стоково-материалните запаси до сегашното им местоположение и състояние (материали, продукция, стоки, незавършено производство и др.). В разходите по закупуване не се включват: складовите разходи за съхраняване на материалните запаси; административните разходи; финансовите разходи, разходи от извънредно естество. Тези разходи се отчитат като текущи разходи за периода, през който са извършени. Разходите за преработка включват: разходите, пряко свързани с произвежданите продукти и систематично начисляваните постоянни и променливи общопроизводствени разходи, които се правят в процеса на производството.

Нетната реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените необходими разходи за завършване на производствения цикъл и тези, необходими за осъществяване на продажбата. В края на отчетния период се прави оценка на нетната реализируема стойност на стоково-материалните запаси. Когато отчетната стойност на стоково-материалните запаси е по-висока от нетната реализируема стойност, тя се намалява до размера на нетната реализируема стойност. Намалението се отчита като други текущи разходи. За всеки следващ отчетен период се прави нова оценка на нетната реализируема стойност. Когато условията, довели до снижаване стойността на стоково-материалните запаси, вече не са налице, предприема се увеличение, което не може да превишава стойността на стоково-материалните запаси, която те са имали преди намалението. Възстановяването изцяло или частично на предишното намаление на отчетната стойност се отчита като увеличение на стойността на съответните стоково-материални запаси и като други текущи приходи.

Прилаганият метод за отписване на стоково-материалните запаси при тяхното потребление е **Препоръчителен подход** - стоково-материалните запаси се отписват по метода на конкретно определената стойност, когато тяхното потребление засяга конкретни партии производства, проекти или клиенти.

Когато няма условия за прилагане на метода на конкретно определената стойност се прилага един от следните методи:

а) Първа входяща - първа изходяща (FIFO) стойност, съгласно приложимия СС2

б) Среднопретеглена стойност съгласно приложимия СС2. Средната стойност се изчислява след всяко постъпление на стоково-материални запаси.

8. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загуби от обезценка (*виж оповестяване на финансови инструменти*)

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват налични парични наличности и средства по разплащателните сметки

10. Обезценка на активи

Балансовата стойност на активите на "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД, с изключение на стоково-материалните запаси, активите, придобивани чрез договори за строителна дейност, активите, произтичащи от доходи на персонала, финансовите активи, включени в обхвата на СС 32 „Финансови инструменти“, инвестиционните имоти, оценявани по справедлива стойност, биологичните активи, оценявани по справедлива стойност, намалена с очакваните разходи при продажба и отсрочени данъчни активи, се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, с цел да се идентифицира наличието или не на признаци за обезценка.

В случай, че се установи наличие на признаци за обезценка се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

Загуба от обезценка се признава винаги и единствено в случай, че балансовата (преносна) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. В този случай балансовата стойност на актива се намаля чрез отразяването като текущ разход за дейността на загуба от обезценка до размера на неговата възстановима стойност.

При обезценка на дълготраен материален или нематериален актив, за който е създаден резерв от последваща оценка, загубата от обезценка се отразява в намаление на този резерв. Ако загубата от обезценка е по-голяма от създадения резерв, превишението се отразява като текущ разход за дейността.

Ако след извършена обезценка на актив неговата възстановима стойност превиши балансовата му стойност, се отразява възстановяване на загубата от обезценка - като текущ приход от дейността - до размера на предходната обезценка и само, когато загубата от обезценка през предходни периоди е била отчетена като текущ разход и до размера на този разход.

11. Данъци от печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за приходите и разходите - като задължение към бюджета и намаление на счетоводната печалба или увеличение на счетоводната загуба за периода, с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала. Текущите и отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал, когато данъкът възниква в резултат на операция или събитие, което е признато през същия или различен отчетен период директно в собствения капитал.

Текущият данък е сумата на данъците от печалбата, които са определени като дължими (възстановими) по отношение на данъчната печалба (загуба) за периода, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години. Текущите данъци от печалбата за текущия и предходни данъчни периоди се признават като пасив до размера, до който не са платени. Ако вече платените данъци от печалбата за текущия и предходни периоди надвишават дължимата сума за тези периоди, превишението се признава като актив.

Отсроченият данък се начислява като се прилага балансовия метод и се отнася за временните разлики между балансовата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното им отчитане и балансовата им стойност за данъчни цели. Размерът на отсрочения данък е основан на очаквания начин на реализация на активите или уреждане на пасивите, като се прилагат данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса или тези, които се очакват да бъдат в сила след нея.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Непризнатите активи по отсрочени данъци и балансовата стойност на признатите активи по отсрочени данъци се преразглеждат към датата на всеки финансов отчет, за да се прецени отново степента на вероятност да има достатъчни бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит.

Пасив по отсрочени данъци се признава задължително за всички възникнали облагаеми временни разлики.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се представят компенсирани във финансовия отчет.

12. Провизии, условни задължения и условни активи

12.1. Като провизия в съответствие с изискванията на СС 37 – Провизии, условни задължения и условни активи в “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД се третира и отчита задължение с неопределена срочност или размер.

Провизията е реално съществуващо задължение на предприятието към датата на финансовия отчет, за което сумата или времето на погасяване са несигурни, неопределими с точност.

Провизия се признава в баланса и като текущ разход, когато се обективират следните условия:

а) Като резултат от минали събития към датата на изготвянето на баланса предприятието има текущо:

- правно задължение, произтичащо от: договор - според неговите клаузи; действащото законодателство или друго приложение на закона, или
- конструктивно задължение, произтичащо от действия на предприятието, чрез които: то е показало на други страни (персонал, контрагенти, общество), че ще поеме определени задължения, които има намерение да изпълни или то е приело програма за реструктуриране, която се планира и ръководи от ръководството.

б) има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим паричен поток от ресурси, включващи икономически ползи;

в) може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението.

За признаването ѝ се прилага най-добрата и надеждна приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на баланса, при отчитането на която се вземат под внимание рисковите и несигурни събития и обстоятелства, които ги съпътстват.

Когато ефектът от времевата стойност на парите е съществен, сумата на провизиите се дисконтира като се използва дисконтовата норма преди облагане с данъци, отразяваща текущите пазарни оценки на времевата стойност на парите и, ако е подходящо, специфичните за задължението рискове.

Към всяка дата на баланса сумите на признатите провизии се преразглеждат и и коригират - актуализират чрез доначисляване на провизии или чрез намаляване на вече отчетените провизии, с цел тяхната най-добра приблизителна оценка. В случаите, в които се установи, че за погасяването на задължението вече не е вероятно да настъпи изтичане на ресурси, съдържащи икономически ползи, провизията се реинтегрира.

Не се признават провизии, свързани с бъдещи разходи за дейността на предприятието.

Към 31.12.2018 г. (31.12.2017 г.) в дружеството не са възниквали условия за начисляване на провизии.

12.2. Като условни активи в РЕГАЛА ИНВЕСТ АД се третират възможните активи, възникнали в резултат на минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено единствено от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не са изцяло под контрола на предприятието.

Условните активи обикновено възникват от непланирани или други неочаквани събития, които пораждат възможност в предприятието да постъпи поток икономически ползи.

Условните активи не се признават във финансовите отчети. Условен актив се оповестява, когато постъпването на поток икономически ползи е вероятно. Когато обаче реализацията на прихода е практически сигурна, тогава свързаният с нея актив не е условен актив и подлежи на признаване.

12.3. Като условни задължения в РЕГАЛА ИНВЕСТ АД се третират:

а) Възможните задължения, произтичащи от минали събития, резултатът от които ще бъде потвърден единствено с настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не са изцяло под контрола на предприятието.

б) Настоящи задължения, произтичащи от минали събития, които не са признати във финансовия отчет или защото не е налице вероятност погасяването им да доведе до изтичане на икономически ползи, или защото сумата на задължението не може да бъде остойностена достатъчно надеждно.

Условните задължения не се признават във финансовите отчети.

Условното задължение се оповестява, освен ако вероятната необходимост от изходящ паричен поток ресурси, включващи икономически ползи, за погасяване на задължението е отдалечена във времето.

Условните задължения се оценяват продължително, за да се определи дали се е появила вероятна необходимост от изходящ паричен поток ресурси, включващи икономически ползи. Ако се е появила такава вероятна необходимост за статия, която преди е била третирана като условно задължение, провизията се признава във финансовите отчети за периода, през който е настъпила промяната.

13. Доходи на персонала

В предприятието са реализират и по реда на СС 19 – Доходи на персонала се начисляват суми за доходи на персонала по видове, както следва:

13.1. Краткосрочни доходи на персонала - онези доходи на персонала, които стават напълно изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях.

Предприятието признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

13.2. Доходи след напускане - доходи при прекратяване на трудовото или служебното правоотношение преди нормалния срок за пенсиониране.

14. Правителствени дарения и правителствена помощ

През отчетния период на са получавани правителствени дарения и правителствени помощи:

15. Лизинг

15.1. Финансов лизинг

По реда на СС 17 – Лизинг, като договор за финансов лизинг в РЕГАЛА ИНВЕСТ АД се третират договорите, при който наемодателят прехвърля на наемателя в значителна степен всички рискове и изгоди, свързани със собствеността върху актива.

Разграничаването между финансов лизинг и експлоатационен лизинг при тяхното текущо отразяване и периодично представяне във финансовите отчети се извършва в съответствие с принципа "предимство на съдържанието пред формата".

15.1.1. Предприятието като лизингодател по договори за финансов лизинг:

В началото на лизинговия договор като вземане се отчита определената в договора обща сума на наемните плащания.

Разликата между общата сума на договорените наемни плащания и справедливата цена на отдадения актив се отразява като финансов приход за бъдещи периоди, които се признават в текущия период, пропорционално на относителния дял на подлежащите на получаване суми по договора за периода в общата сума на договорените наемни плащания.

Отдадения актив се отписва по неговата балансова стойност.

Като текущ финансов приход за периода се признава част от финансовите приходи за бъдещи периоди пропорционално на относителния дял на подлежащите на получаване суми по договора за периода в общата сума на договорените наемни плащания.

През текущия и предходния отчетен период Дружеството няма сключени договори за финансов лизинг по които е в качеството си на лизингодател.

15.1.2. Предприятието като лизингополучател по договори за финансов лизинг:

Финансовият лизинг се признава в началото на лизинговия договор като актив и пасив в счетоводния баланс.

Активите, придобити чрез финансов лизинг се признават с размер, който в началото на лизинговия договор е равен на справедливата стойност на наетия актив или, ако е по-нисък - по сегашната стойност на минималните лизингови плащания.

Задължението се отчита по определената в договора обща сума на наемните плащания.

Разликата между справедливата стойност или стойността на минималните лизингови плащания и определената в договора обща сума на наемните плащания се отчита като финансов разход за бъдещи периоди.

Като текущ финансов разход за периода се признава част от финансовия разход за бъдещи периоди, пропорционално на относителния дял на дължимите минимални лизингови плащания по договора за периода в общата сума на договорените наемни плащания.

През текущия и предходния отчетен период Дружеството няма сключени договори за финансов лизинг по които е в качеството си на лизингополучател.

15.2. Експлоатационен лизинг

15.2.1. Предприятието като наемодател по договори за експлоатационен лизинг

Плащания по експлоатационен лизинг, по който предприятието е страна - наемодател се признават като постъпления от продажби (наеми) на база линейния метод за времето на продължителност на лизинговия договор.

Предоставените по експлоатационен лизинг активи се водят в счетоводен баланс и им се начислява амортизация (когато те са амортизируеми).

През текуция и предходния отчетен период Дружеството няма сключени договори за оперативен лизинг по които е в качеството си на лизингодател.

15.2.2. Предприятието като наемател по договори за експлоатационен лизинг

Плащания (начислените наемни вноски) по експлоатационен лизинг, по който предприятието е страна - наемател се признават като разход за външни услуги на база линейния метод за времето на продължителност на лизинговия договор.

Когато в лизингов договор освен наемните плащания (наемът) се предвиждат и допълнителни плащания (ремонти, подобрения, застраховки и други), те се отчитат отделно от наема.

16. Търговски и други задължения

Търговските задължения, лихвените заеми и кредити се отчитат първоначално по цена на придобиване, намалена с присъщите разходи по транзакцията. След първоначалното признаване, лихвените заеми и кредити се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между номинал и размера на падеж се отчита в обема на разходите през периода на ползване на заема на база ефективния лихвен процент (*виж оповестяване на финансови инструменти*).

17. Приходи

Приходът от продажбата на продукцията, стоки и други активи съгласно възприетата от дружеството политика се признава, когато значителна част от рисковете и ползите, присъщи на собствеността, се прехвърлят на купувача, налице е икономическа изгода, свързана със сделката по продажбата и направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат изчислени.

Приходи от извършени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на услугата към датата на баланса при условие, че резултатът от сделката може да се оцени надеждно.

Приходът, създаден от ползването на активи на предприятието от други лица във вид на лихви, лицензионни такси и дивиденди се признава, когато сумата на приходите може да бъде надеждно изчислена и за предприятието има икономическа изгода, свързана със сделката.

Лихвите се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния доход от актива. Лихвеният приход включва разликата между отчетната стойност на дълговото вложение и сумата му на падежа. Ефективният доход се определя чрез лихвения процент, с който се дисконтира потокът от бъдещите парични постъпления, очаквани през срока на ползване на актива, до сумата на началната отчетна стойност на актива.

Лицензионните възнаграждения се признават според разпоредбите на съответното споразумение.

Дивидентите се признават, когато се установи правото за тяхното получаване. Когато дивиденди от капиталови ценни книжа се обявят от нетния доход преди придобиването, тези дивиденди се приспадат от балансовата стойност на ценните книжа.

През отчетния период Дружеството е реализирало приход от продажба на право на ползване.

18. Ефекти от промените във валутните курсове

Текуща оценка на валутните активи и пасиви в „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД се извършва към последно число на всеки месец.

Към датата на изготвяне на годишния финансов отчет е извършена оценка на валутните активи и пасиви по заключителен курс.

19. Промени в приблизителните счетоводни стойности

При изготвянето на финансовите си отчети предприятието използва приблизителни счетоводни стойности. Използването на разумни приблизителни стойности при изготвянето на финансовите отчети е основно изискване, което осигурява тяхната достоверност.

Очакванията и основните допускания се преразглеждат текущо.

Промяната на счетоводните оценки се признава, както следва:

- в периода на промяната - ако промяната засяга само този период;
- за периода на промяната и бъдещите периоди - ако промяната засяга и тях
- ефектът върху бъдещи периоди, ако има такъв, се признава, когато тези бъдещи периоди настъпят.

20. Фундаментални грешки

Грешка, свързана с представяне на финансово-счетоводната информация за предходен(ни) период(и) се класифицира като фундаментална по смисъла на приложимия СС 8, когато повлиява съществено на информацията във финансовите отчети за този(тези) период(и).

Възприетия критерий за класификация на дадена грешка като фундаментална по смисъла на СС 8 – Нетни печалби или загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика е по – ниската от двете стойности

- за статиите в Счетоводния баланс - 1 % от стойността на балансовото число;

- за статиите в Отчета за приходите и разходите – 5 % от стойността на нетния размер на приходите от продажби.

За коригиране на фундаментална грешка по смисъла на приложимия СС 8, тъй като повлиява съществено на информацията във финансовите отчети за този(тези) период(и) в предприятието се прилага: **Препоръчителния подход**, съгл. приложимия СС 8 фундаменталната грешка, свързана с предходния период, за който се отнася се отчита през текущия период чрез увеличаване (или намаляване) на салдото на неразпределената печалба от минали години (непокрита загуба от минали години - когато намалението на неразпределената печалба е по-голямо от салдото на неразпределената печалба преди намалението).

В годишния финансов отчет сравнителната информация от предходния отчетен период се преизчислява.

21. Промени в счетоводната политика

В предприятието не се третира като промяна на счетоводната политика:

а) приемането на счетоводна политика за събития и сделки, които се различават по същество от случилите се преди това събития или сделки;

б) приемането на нова счетоводна политика за събития и сделки, които не са се случвали преди това или са били незначителни.

За отразяване на промяната в счетоводната политика се прилага Препоръчителния подход, съгл. приложимия СС 8.

Промяната в счетоводната политика се прилага с обратна сила. Всяка корекция вследствие на промяната се отразява като корекция на салдото на неразпределената печалба/непокрита загуба от минали години.

Сравнителната информация се преизчислява.

Разликата от преизчисляване на разходите за данъци в отчета за приходите и разходите за предходния период се сочи като корекция на неразпределената печалба/непокритата загуба.

Промяната в счетоводната политика се прилага без обратна сила, когато корекцията на салдото на неразпределената печалба от минали години не може да бъде надеждно определено.

23. Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Годишния финансов отчет на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД подлежи на одобрение за публикуване от страна на Съвет на директорите.

Всички събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет до датата на неговото одобряване за публикуване се класифицират в съответствие със СС 10 – Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет, като:

- коригиращи събития - събития, които доказват условия, съществували на датата на годишния финансов отчет, и
- некоригиращи събития - събития, които са показателни за условия, настъпили след датата на годишния финансов отчет.

V. ЕФЕКТ ОТ ПРОМЯНА В БАЗАТА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КАТО ПРЕМИНАВАНЕ ОТ МСС/МСФО КЪМ НСС

Съгласно измененията в разпоредбите на чл.34, ал.4 от Закона за счетоводството и във връзка с параграф 56 от ПЗР на закона, “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД е приело да прилага Национални счетоводни стандарти от 01.01.2018г., като датата на преминаване към Националните счетоводни стандарти на предприятието е 01.01.2017г., към която дата е изготвен встъпителен баланс. Във връзка с прехода и прилагането на изискванията на СС 42 не са наложени корекции, които да са били отчетени за сметка на неразпределената печалба. В съответствие с изискванията на СС 1, някои позиции на активите и пасивите са

били рекласифицирани във встъпителния баланс към 01.01.2017 г.

Балансова позиция към 01.01.2017г. съгласно финансов отчет по МСФО	Балансова стойност по МСФО към 01.01.2017г.	Ефект от прехода	Ефект от рекласификация	Балансова стойност по НСС към 01.01.2017г.	Балансова позиция към 01.01.2017г. съгласно НСС
Имоти, машини и съоръжения	86		-	86	Дълготрайни материални активи
Инвестиционни имоти	23 937		-	23 937	Дългосрочни инвестиции
Дългосрочни финансови активи	2 288		-	2 288	Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия
Незавършено производство	35		-	35	Незавършено производство
Търговски и други вземания	134		-	134	Вземания
Пари и парични еквиваленти	11		-	11	Парични средства
			161	161	Изкупени собствени акции
			13	13	Разходи за бъдещи периоди
Общо АКТИВИ	26 491		174	26 665	
Акционерен капитал	18 429			18 429	Записан капитал
Изкупени собствени акции	(161)		161		
Резерви	2 371			2 371	Резерви
Неразпределена печалба	3 071			3 071	Неразпределена печалба (загуба) от минали години
Текуща печалба (загуба)	17			17	Текуща печалба (загуба)
Задължения по заеми към банки	2 759		13	2 772	Задължения към финансови предприятия
Задължения към персонал и осигурителни институции	2			2	Други задължения
Търговски задължения	2			2	Задължения към доставчици
Краткосрочни задължения към свързани лица	1			1	Други задължения
Общо собствен капитал и пасиви	26 491		174	26 665	

VI. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Дълготрайни нематериални активи

През отчетния и/или предходния период дружеството не е притежавало дълготрайни нематериални активи

2. Дълготрайни материални активи

2.1. Дълготрайните материални активи на "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД включват:

- Съоръжения, представени в балансова статия "Съоръжения и други";
- Разходи за придобиване на имоти, машини и съоръжения, представени в балансова статия "Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане"

2.2. Балансовите стойности на дълготрайните материални активи на предприятието за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

В хиляди лева	Земи	Сгради	Машини	Производствено оборудване и апаратура	Съоръжения и други	Предоставен и аванси и ДМА в процес на изграждане	Общо:
Отчетна стойност							
Салдо към 01.01.2017г.	-	-	-	-	9	77	86
Новопридобити активи							0
Отписани активи							0
Салдо към 31.12.2017 г.	0	0	0	0	9	77	86
Последваща оценка							
Увеличение							0
Намаление							0
Салдо към 31.12.2017 г.	0	0	0	0	9	77	86
Амортизация							
Салдо към 01.01.2017 г.							0
Амортизация за периода							
Отписани активи							0
Салдо към 31.12.2017 г.	0	0	0	0	0	0	0
Балансова стойност към 31.12.2017 г.	0	0	0	0	9	77	86
Отчетна стойност							
Салдо към 01.01.2018 г.	0	0	0	0	9	77	86
Новопридобити активи							0
Отписани активи							0
Салдо към 31.12.2018 г.	0	0	0	0	9	77	86
Последваща оценка							
Увеличение							
Намаление							0
Салдо към 31.12.2018 г.		0	0	0	9	77	86
Амортизация							
Салдо към 01.01.2018 г.	0	0	0	0	0	0	0
Амортизация за периода					1		1
Отписани активи							0
Салдо към 31.12.2018 г.		0	0	0	8	77	85
Балансова стойност към 31.12.2018 г.		0	0	0	8	77	85

2.3. Очаквани средни срокове на полезен живот на дълготрайните материални активи:

Очаквани срокове на полезен живот на дълготрайните материални активи	Средна норма на полезен живот (год.)	
	2018 г.	2017г.
Съоръжения	25	25

2.4. Отчетната стойност на напълно амортизираните дълготрайни материални активи по групи Към 31.12.2018 г. (31.12.2017г.), няма дълготрайни материални активи с нулева стойност.

2.5. Към 31.12.2018 г. (31.12.2017г.), няма извадени от употреба дълготрайни материални активи.

2.6. През отчетния и предходния отчетен период не са отчитани загуби и не са възстановявани загуби от обезценка на дълготрайни материални активи

2.7. В дейността си предприятието използва дълготрайни материални активи, върху които не притежава право на собственост. "Регала инвест" АД ползва офис по договор за оперативен лизинг.

2.8. Към датата на финансовия отчет предприятието не е предоставяло дълготрайни материални активи за обезпечаване на задължения си.

2.9. Към датата на финансовия отчет предприятието не е поело ангажимент(и) за придобиване на дълготрайни материални активи.

2.10. През настоящия отчетен период не е извършена промяна в метода на амортизация на дълготрайните материални активи

3. Инвестиционни имоти

• Притежаваните от "Регала инвест" АД инвестиционни имоти се състоят от земи, представени в балансова статия "Дългосрочни инвестиции";

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.

3.1. Реализирани последващи разходи по инвестиционни имоти.

През 2018 г. (2017 г.) не са реализирани последващи разходи по инвестиционните имоти.

3.2. Изменение в състава на инвестиционните имоти през периода

	2018 г.			2017 г.		
	Земи (хил.лв.)	Сгради (хил.лв.)	Общо: (хил.лв.)	Земи (хил.лв.)	Сгради (хил.лв.)	Общо: (хил.лв.)
В началото на периода:	24 323		24 323	23 937		23 937
Придобивания, преобразувания през периода						
Освобождавания и преобразувания през периода						
В края на периода:	24 323		24 323	23 937		23 937

3.3. Придобивания, преобразувания през периода на инвестиционни имоти:

През отчетния период няма придобивания и преобразувания на инвестиционни имоти.

3.4. Освобождавания и преобразувания през периода от инвестиционни имоти:

През отчетния период няма освобождавания и преобразувания на инвестиционни имоти.

3.5. Параметрите по сделките, свързани с продажба на инвестиционни имоти:

През отчетния период няма сделки, свързани с продажба на инвестиционни имоти.

3.6. Печалбите и загубите, признати през периода във връзка с отчитането на инвестиционните имоти по справедлива стойност са:

Инвестиционни имоти	2018г.		2017 г.	
	Приход до справедлива стойност (хил.лв.)	Разход до справедлива стойност (хил.лв.)	Приход до справедлива стойност (хил.лв.)	Разход до справедлива стойност (хил.лв.)
Земи	415		386	
Всичко:	415		386	

Дружеството извършва преоценка на база оценка на лицензиран оценител Руска Николова Димитрова – „ФОРУМ“ ЕООД, ЕИК 103171527, тел. 088 820 4905, адрес: 9000 Варна, ул. „Константин Павлов“ №6, Сертификат Рег.№ 900300005/14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България; Сертификат Рег.№ 500100139/14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България; Сертификат Рег.№ 100100327/14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България.

Използваният метод за оценка за част от земите е Пазарен подход, който се прилага, когато са налице сделки с един и същ вид стоки или услуги, осъществявани между свързани лица и същият вид сделки между независими търговци, като определянето на обичайните пазарни цени се извършва чрез анализ и сравнение на цените и условията на сделките между независими търговци.

При прилагане на пазарния метод:

- Сравняването на цените се извършва като се преценяват всички фактори, с които могат да се обясняват различията, като характеристика на продукта или услуга, условията на сделката, пазарни условия и др.
- Сравняват се и количествените различия за еднакви сделки с един и същи вид стоки или услуги, като се преценяват обичайните отстъпки за съответните количества;

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки и оферти за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Земята е оценена към 31.12.2017 г.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

За другата част от земите (11 063 кв.м.) е използван приходния подход, който се базира на методи за остойностяване, които превръщат бъдещи суми /приходи и разходи/ в единна текуща /т.е. сконтирана/ сума.

Подхода на прихода, чрез „Метод на приходната стойност“ е приложен алтернативно за оценяваният обект – в зависимост от местоположението и предназначението и при възможен пазар.

Метод в рамките на приходния подход, който се основава на определянето на справедлива пазарна стойност на база направена инвестиция и очаквани бъдещи приходи, от конкретния имот. Използва се често за имоти закупени или подходящи за инвестиция.

Най-ефективното и добро използване на земите не се различава от използването им в момента.

Ниво на йерархия на справедливата стойност - ниво 3. Няма прехвърляния на нивата между две години, тъй като няма промяна във входящите данни, на които е базиран оценката.

Началното салдо на инвестиционните имоти на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Инвестиционни имоти ‘000 лв.
Салдо към 01 януари 2018 г.	24 323
Новопридобити инвестиционни имоти	-
Салдо към 31 декември 2018 г. преди промяна в справедливата стойност	24 323
Салдо към 31 декември 2018г. след промяна в справедливата стойност	24 738
Сума, включена в печалбата или загубата на ред „Други приходи“	415
	Инвестиционни имоти ‘000 лв.
Салдо към 01 януари 2017 г.	23 937
Новопридобити инвестиционни имоти	-
Салдо към 31 декември 2017 г. преди промяна в справедливата стойност	23 937
Салдо към 31 декември 2017г. след промяна в справедливата стойност	24 323
Сума, включена в печалбата или загубата на ред „Други приходи“.	386

3.7. Към датата на финансовия отчет предприятието не е поело ангажимент(и) за покупки, изграждания, подобрения и др. на инвестиционни имоти.

3.8. За обезпечаване задълженията на предприятието към датата на финансовия отчет са предоставени инвестиционни имоти с балансова стойност, както следва:

Инвестиционни имоти с ограничения върху правото на собственост	Балансова стойност (хил.лв.)	
	31.12.2018 г.	31.12.2017г.
Земни	24 738	24 323
Общо балансова стойност:	24 738	24 323

Инвестиционните имоти са предоставени като обезпечение по договори за банкови кредити. Подробна информация за размера и условията на кредита е видна в бележка 18.1.

Към 31 декември 2018 г. върху инвестиционните имоти, собственост на Дружеството са учредени ипотечи както следва:

- 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;

4. Инвестиции

4.1. Предприятието притежава инвестиции в асоциирани предприятия., които са класифицирани като актив на разположение за продажба. Подробно оповестяване за тях се съдържа в бележки 5 и 6.

4.2. РЕГАЛА ИНВЕСТ АД не притежава инвестиции в смесени предприятия

5. Свързани лица и сделки с тях

5.1. Идентификация на свързаните лица

5.1.1. Свързани лица, контролиращи „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД.

През отчетния и/или предходния период не са налице лица, контролиращи дружеството.

5.1.2. Свързани лица, контролирани от „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД.

През отчетния и/или предходния период не са налице лица, контролирани от дружеството.

5.1.3. Предприятия, в които „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД притежава 20 на сто или повече от капитала им,

в т.ч. асоциирани:

Наименование и правна форма	Седалище на свързаното лице	Описание на типа свързаност
ГАЛАТЕКС АД	Гр. Варна, ул. Г. Стаматов 1	Асоциирано предприятие - 45%

5.1.4. Предприятия, които притежават 20 на сто или повече от капитала на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД:

Наименование и правна форма	Седалище на свързаното лице	Описание на типа свързаност
СИР ООД	Гр. Варна, ул.Кирил и Методий 171	Акционер - 37.89%
РОСИМ ЕООД	Гр. Варна, ул.Хан Аспарух 26 ет.2 ап.4	Акционер - 37.58%

5.1.5. РЕГАЛА ИНВЕСТ АД не е неограничено отговорен съдружник в предприятията

5.2. Класификация на свързаните лица за целите на представянето в отчета

5.2.1. Предприятия от група - няма

5.2.2. Асоциирани и смесени предприятия:

Наименование и правна форма	Описание на типа свързаност
ГАЛАТЕКС АД	Асоциирано предприятие

5.2.3. Акционери:

Наименование и правна форма	Описание на типа свързаност
СИР ООД	Акционер -37.89%
РОСИМ ЕООД	Акционер -37.58%
Цанко Цаков	Косвено притежание на 37,58% от капитала, чрез "Росим"ЕООД
Радослав Коев	Косвено притежание на 31,83% от капитала, чрез "СиР"ЕООД
Други физически и юридически лица	Акционери притежаващи под 10%

5.2.4. Други свързани лица

<i>Наименование и правна форма</i>	<i>Описание на типа свързаност</i>
Цанко Тодоров Цаков	Член на СД и Изпълнителен директор към 31.12.2018г.
Радослав Николов Коев	Член на СД и Изпълнителен директор към 31.12.2018г.
Ивайло Иванов Кузманов	Член на СД към 31.12.2018г.
Наря Радева Динчева	Член на СД и ОК към 31.12.2018г.
Ивелина Белева Рахнева	Член на СД и Изпълнителен директор до 26.02.2018г.
Ралица Александрова Коренчева	Член на СД до 26.02.2018г.
Светла Димитрова	Член на ОК към 31.12.2018г.
Сава Радославово Коев	Член на СД и ОК до 26.02.2018г.

5.3. Сделки (транзакции) със свързани лица

Сделките със свързани лица се свеждат до:

5.3.1. Получени кредити.

През предходни и/или настоящия период предприятието е получило кредити, както следва:

<i>Класификация на свързаното лице</i>	<i>Задължение в началото на периода (хил.лв.)</i>		<i>Получени кредити (хил.лв.):</i>	<i>Размер на начислените лихви (хил.лв.):</i>	<i>Плащания по кредити (хил.лв.):</i>		<i>Задължение в края на периода (хил.лв.)</i>	
	<i>Глав-ница:</i>	<i>Лихви:</i>			<i>Глав-ница:</i>	<i>Лихви:</i>	<i>Глав-ница:</i>	<i>Лихви:</i>
Предприятия от група								
Акционери със значително влияние	229	7	72	11			301	18
Други свързани лица – ключов управленски персонал	20			1			20	1
Общо:	249	7	72	12			321	19

Получените кредити са договорени при лихвен процент съответстващ на установимите нива на пазарната лихва.

Изискуемостта на задълженията е, както следва:

<i>Получени заеми</i>	<i>Задължение към</i>	<i>Краткосрочна част в хил.лв.</i>	<i>Дългосрочна част в хил.лв.</i>	<i>Обезпечения и падеж</i>
	<i>31.12.2018 г.</i>			
Предприятия от група	-	-	-	-
Акционери със значително влияние	319	319		Няма предоставени обезпечения; падеж 30.06.2019г.; 07.07.2019г.
Други свързани лица – ключов управленски персонал	21	21		Няма предоставени обезпечения; падеж - 31.12.2019г.
Общо задължения по получени заеми от свързани лица:	340	340	-	

5.3.2. Предоставени кредити

През предходни и настоящия период предприятието не е предоставило кредити:

5.3.3. Получени доставки

През предходния и настоящия период предприятието не е получавало доставки от свързани лица

5.3.4. Извършени доставки

През предходния и настоящия период предприятието не е извършвало доставки на свързани лица

5.4. Директори, членове на органите на управление и административни служители:

<i>Наименование и друга идентификация</i>	<i>Описание на типа свързаност</i>
Цанко Тодоров Цаков	Член на СД и Изпълнителен директор
Радослав Николов Коев	Член на СД и Изпълнителен директор от 26.02.2018 г.
Ивайло Иванов Кузманов	Член на СД от 26.02.2018 г.
Наря Радева Динчева	Член на СД от 26.02.2018 г. и член на ОК
Ивелина Белева Рахнева	Член на СД и Изпълнителен директор до 26.02.2018 г.
Ралица Александрова Коренчева	Член на СД до 26.02.2018 г.
Светла Димитрова	Член на ОК
Сава Радославово Коев	Член на СД до 26.02.2018 г. и член на ОК

Сделки на предприятието с директори, членове на органите на управление и административни служители:

Извън начислените и оповестени (виж оповестяване на доходи на персонала) суми, признати като разход за краткосрочни доходи на персонала с членове на органите на управление са налице и сделки, както следва:

5.4.1. Предоставени кредити

През предходни и/или настоящия период предприятието не е предоставяло кредити на директори, членове на органите на управление и административни служители

5.4.2. Получени кредити

През предходни и/или настоящия период предприятието не е получавало кредити от директори, членове на органите на управление и административни служители, освен следните:

<i>Директори, членове на органите на управление и административни служители</i>	<i>Сума (хил.лв.)</i>	
	<i>Членове на органите на управление</i>	<i>Административни служители</i>
Получени кредити в началото на периода	20	
Получени през периода		
Погасени през периода		
Предоставени кредити в края на периода	20	0

5.4.3. Предоставени аванси

През предходни и/или настоящия период предприятието не е предоставяло аванси на директори, членове на органите на управление и административни служители.

5.4.4. Сделките между предприятието и членовете на органите на управление и административния персонал

През предходни и/или настоящия период не са налице сделки между предприятието и членовете на органите на управление и административния персонал, освен оповестените по-горе.

6. Финансови инструменти

През предходния и настоящия период предприятието притежава дългосрочни финансови инструменти, включващи 101 891 броя акции – 45% от капитала на Галатекс АД, класифицирани като държани на разположение за продажба:

Предприятия, в които РЕГАЛА ИНВЕСТ АД притежава 20 на сто или повече от капитала им	<i>Себестойност на инвестицията (хил.лв.):</i>	<i>Капитал, притежаван от предприятието (%)</i>	<i>Информация от отчета на асоциираното предприятие (хил.лв.):</i>	
			<i>Собствен капитал:</i>	<i>Печалба / Загуба за отчетния период</i>
ГАЛАТЕКС АД	1 760	45%	3 520	(72)
Общо	1 760	x	3 520	(72)

6.1. Определяне на справедливата стойност на финансовите активи на разположение за продажба

<i>Финансов инструмент, обект на оценка по справедлива стойност</i>	<i>Справедлива стойност в началото (хил.лв.)</i>	<i>Разлики от промените в оценките, отчетени в отчета за приходите и разходите (хил.лв.)</i>	<i>Разлики от промените в оценките, отчетени в резерва от преоценка (хил.лв.)</i>	<i>Справедлива стойност в края (хил.лв.)</i>
Акции на разположение за продажба	2 288	-	-	2 288
Всичко:	2 288	-	-	2 288

Оценката по справедлива стойност се изготвя за четвърта поредна година и се базира на методи за остойностяване, които превръщат бъдещи суми /приходи и разходи/ в единна текуща /т.е. сконтирана/ сума.

Справедливата стойност на финансови инструменти е определена на базата доклада на независим лицензиран оценител Руска Николова Димитрова – „ФОРУМ“ ЕООД, тел. 0888204905, адрес: 9000 Варна, ул. „Константин Павлов“ №6, Сертификат Рег.№ 900300005/14.12.2009 г. от Камарата на независимите оценители в България; Сертификат Рег.№ 500100139/14.12.2009 г. от Камарата на независимите оценители в България; Сертификат Рег.№ 100100327/14.12.2009 г. от Камарата на независимите оценители в България.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност:

31 декември 2018 г.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Финансови активи на разположение за		
Акции	2 288	2 288
Нетна справедлива стойност	2 288	2 288

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: наблюдавани цени - входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Акции (Ниво 3):

Акциите, притежавани от Дружеството не се търгуват на активен пазар. Справедливата им стойност е определена на базата на техника за изчисляване на настоящата стойност. Очакваните бъдещи парични потоци са дисконтирани с коефициент на дисконтиране 0,11. Дисконтовият коефициент отговаря на очаквания лихвен процент за необезпечени задължения на Дружеството към отчетната дата и следователно отчита кредитната позиция на Дружеството.

Приложеният метод за оценка е Приходния подход. Използвани входящи данни: историческите финансови отчети на предприятието, като ориентир за прогнозиране на бъдещите приходни или парични потоци на предприятието; сключените договори за наем – за 24 обекта, с общ размер на приходите за 2018 г. в размер от 277 хил.лв.:

Наемател	Дата на договора	Годишен паричен поток в хил.лв. без ДДС
„Милки Груп Био“ ООД	15.12.2010	130
„Астрон“ ООД	01.06.2012	22
„Про- мебел БГ“ ЕООД	09.04.2014	21
„Радеви Ауто“ ООД	01.09.2008	15
„Веда форте“ ЕООД	16.05.2016	21
„Крис-Бил“-Кристина Спасова ЕТ	03.02.2017	11
„Куесто кафе“ ЕООД	01.12.2016	8
„Кръстев лес“ ЕООД	22.05.2015	6
„Борд“ ЕООД	20.10.2016	5
„Драгон 74“ ЕООД	03.10.2011	2
„Сезам 2003“ ЕООД	03.01.2012	4
ДЗЗД „ЕЛ“	01.08.2018	2
„Инфинити плюс“ ЕООД	01.09.2017	2
„Небесно царство“ ООД	24.04.2017	2
„Варна НН“ ЕООД	23.03.2018	4
„Сика 75“ ЕООД	31.05.2018	4
„Пеърс“ ЕООД	30.04.2018	3
„ЕР Пойнт“ ЕООД	11.05.2017	2
Други	-	13
		277

Началното салдо на финансовите инструменти, включени на това ниво, може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Салдо към 01 януари	2 288	2 288
Изменения в справедливата стойност	-	-
Салдо към 31 декември	2 288	2 288

За оценката на чувствителността е изследвана взаимовръзката между значимите входящи данни и ефекта върху оценката на вероятните промени в тях.

Промяната на входящите данни при оценяването на инструментите на ниво 3 вследствие на разумно възможни алтернативни предположения не би довела до съществено изменение на сумите, признати в печалбата или загубата, общите активи или общите пасиви, или общия капитал.

Не е имало трансфери в или от ниво 3 през представените отчетни периоди.

Процеса на оценяване на финансовите активи на Дружеството, съгласно доклада на лицензиария оценител включва:

- Планиране,
- Събиране, проверяване, обработване и анализ на информацията,
- Изготвяне на прогнозни парични потоци,
- Дисконтиране на паричните потоци
- Изготвяне на оценителски доклад.

За финансовите активи на Дружеството, класифицирани на ниво 3, се използват следните техники за оценяване:

- Изготвяне на таблица с прогнозни приходи и разходи и прогнозни парични потоци
- Определяне на коефициент на дисконтиране
- Определяне на дисконтови фактори
- Изчисляване на настояща стойности на парични потоци
- Изчисляване на терминална стойност
- Определяне на чистата настояща стойност на оценявания обект
- Изчисляване на справедлива пазарна стойност

6.2. Изменение в резерва от преоценка на финансови инструменти:

	Сума (хила.лв.)	
	2018 г.	2017 г.
Стойност на резерва в началото на периода	528	528
Изменение (+/-)		
Стойност на резерва в края на периода	528	528

6.3. Обезценка на финансови активи:

	Сума (хила.лв.)	
	2018 г.	2017 г.
Стойност на финансовия инструмент в началото на периода	2 288	2 288
Призната загуба от обезценка, отчетена като финансов разход		
Възстановена загуба от обезценка, отчетена като финансов приход		
Стойност на финансовия инструмент в края на периода	2 288	2 288

7. Временни разлики и отсрочени данъчни активи

7.1. През предходния и настоящия период в предприятието не са възниквали и не са отчитани отсрочени данъчни активи.

7.2. Непризнати данъчни активи.

Временна разлика	31.12.2018 г.		31.12.2017 г.		Забележка (причина за непризнаването им като актив):
	Размер на временната разлика (хила.лв.):	Отсрочен данъчен актив (хила.лв.):	Размер на временната разлика (хила.лв.):	Отсрочен данъчен актив (хила.лв.):	
Данъчни загуби от предходни периоди	1 323	132	955	96	Дружеството не разполага с достатъчно надеждни прогнози относно наличието на бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загубакредит
Общо непризнати данъчни активи:	1 323	132	955	96	

8. Стоково-материални запаси

Дружеството отчита Материални запаси – Незавършено производство, представляващо разходи 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.

8.1. Дейността на предприятието не налага да се поддържат определени наличности от стоково-материални запаси.

8.1.2. Аналитично състава на материалните запаси – Незавършено производство има вида:

Незавършено производство	Отчетна стойност (хила.лв.)	
	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Разходи за изграждане на многофамилна жилищна сграда	35	35
Общо	35	35

9. Търговски и други вземания

9.1. Към датата на финансовия отчет вземанията на предприятието имат следния състав:

<i>Вземания</i>	<i>31.12.2018 г.</i>			<i>31.12.2017 г.</i>		
	<i>Сума на вземането (хил.лв.):</i>	<i>Степен на изискуемост</i>		<i>Сума на вземането (хил.лв.):</i>	<i>Степен на изискуемост</i>	
		<i>До 12 месеца</i>	<i>Над 12 месеца</i>		<i>До 12 месеца</i>	<i>Над 12 месеца</i>
I. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:						
Вземания от клиенти свързани лица (други, извън предприятия от група, асоциирани и смесени предприятия) (виж бележка 5.3.4)						
Вземания от други клиенти						
Вземания от доставчици по предоставени аванси, извън тези за ДА и СМЗ						
I. Общо вземания от клиенти и доставчици	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
II. Вземания от предприятия от група (виж бележки 5.3.2 и 5.3.4):	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
III. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия (виж бележки 5.3.2. и 5.3.4):	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
IV. Вземания по предоставени заеми, в т.ч.						
Главници, в т.ч.:	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Заеми на свързани лица (други, извън предприятия от група, асоциирани и смесени предприятия) (виж бележка 5.3.2)						
Заеми на други лица (неесвързани)						
<i>Лихви</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
По заеми към свързани лица (други, извън предприятия от група, асоциирани и смесени предприятия) (виж бележка 5.3.2)						
По заеми към други лица (неесвързани)						
IV. Общо вземания по предоставени заеми	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
V. Суми за възстановяване от бюджета, в т.ч.:						
1. Корпоративен данък						
2. Данък върху добавената стойност						
3. Други данъци						
4. Осигуровки						
V. Общо суми за възстановяване от бюджета	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
VI. Вземания по съдебни спорове, в т.ч.						
Съдебни вземания						
Присъдени вземания						
VI. Общо вземания по съдебни спорове	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
VII. Други вземания, в т.ч.	<i>140</i>	<i>140</i>		<i>139</i>	<i>139</i>	
предоставени аванси	<i>140</i>	<i>140</i>		<i>139</i>	<i>139</i>	
VII. Общо други вземания	<i>140</i>	<i>140</i>	<i>0</i>	<i>139</i>	<i>139</i>	
Всичко сума на вземанията - брутен размер	<i>140</i>	<i>140</i>	<i>0</i>	<i>139</i>	<i>139</i>	
Сума на обезценка						
Нетен размер на вземанията	<i>140</i>	<i>140</i>	<i>0</i>	<i>139</i>	<i>139</i>	

Вземания по предоставени аванси за дълготрайни активи и стоково-материални запаси:

<i>Предоставени аванси за дълготрайни активи и стоково-материални запаси</i>	<i>Сума на предоставените аванси (хил.лв.):</i>	
	<i>31.12.2018г.</i>	<i>31.12.2017 г.</i>
Предоставени аванси за ДНМА		
Предоставени аванси за ДМА		
Предоставени аванси за СМЗ, в т.ч.:		
Посочената сума е за изготвяне на планообразуване – 2 хил. лв. и изготвяне на ПУП - 1хил. лв.	3	3
Общо аванси за дълготрайни активи и стоково-материални запаси:	3	3

Няма вземания на дружеството, които да са в просрочие.

10. Лизинг

През текущия и предходния отчетен период Дружеството не е лизингодател по договори за финансов и оперативен лизинг.

През текущия и предходния отчетен период Дружеството не е лизингополучател по договори за финансов лизинг.

11. Пари и парични еквиваленти

11.1. Компонентите на паричните наличности и паричните еквиваленти, представени в счетоводния баланс са:

<i>Компонент:</i>	<i>Сума (хил.лв.):</i>	
	<i>31.12.2018 г.</i>	<i>31.12.2017 г.</i>
Парични средства в брой:	5	5
Парични средства в безсрочни разплащателни сметки в BGN:		
Парични средства в безсрочни разплащателни сметки в чуждестранна валута:		
Краткосрочни банкови депозити		
Дългосрочни банкови депозити		
Акредитиви		
Общо:	5	5

Към датата на финансовия отчет няма парични средства, които да не са на разположение на ръководството и/ или такива, които да са предоставени като обезпечение по договор.

12. Разходи за бъдещи периоди

<i>Разходи за бъдещи периоди</i>	<i>Сума (хил.лв.):</i>	
	<i>31.12.2018г.</i>	<i>31.12.2017г.</i>
Лихви по финансов лизинг		
Разсрочени банкови такси по управление на кредити	10	10
Застраховки		
Предплатени наеми		
Общо:	10	10

13. Капитал

13.1. Регистрираният капитал на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД към 31 декември 2018 г. възлиза на 18 428 734 лв. и е разпределен в 18 428 734 броя обикновени акции номинална стойност 1 лв.

Капиталът на Дружеството е разпределен както следва:

<i>Акционер</i>	<i>Дял от капитала в %</i>	<i>Брой Акции/Дялове</i>
РОСИМ ЕООД	37,58	6 924 926
СИР ООД	37,89	6 983 009

ЦКБ АД	9,91	1 825 800
ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС ЕАД	6,59	1 213 902
УПФ СЪГЛАСИЕ	5,41	996 327
Други под 5%	2,62	484 770
Общо:	100%	18 428 734

Виж бележка I.2.

13.2. Изкупени собствени акции

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

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

Към 31 декември 2018 г. „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД притежава 83 180 бр. собствени акции, представляващи 0,45 % от капитала на дружеството. Акции са с номинална стойност 1 лв. за акция.

	Акции брой (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		
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
Салдо на 31 Декември 2018	(83 180)	(161)

13.3. Резерви

Резервите на "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД се състоят от:

- *Законови резерви в размер на 1 843 хил лв.,*
- *Други резерви в размер на 528 хил.лв., формирани от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба*

13.4. Натрупана печалба (загуби) от минали години

Равнение на неразпределената печалба / непокрита загуба

Финансов резултат		Стойност (хил.лв.)
Натрупани печалби към	01.01.2017г.	3 088
Увеличения от:		8
<i>Печалба за годината</i>		8
Намаления от:		
<i>Загуба за годината</i>		
<i>Разпределения</i>		
Натрупани печалби към	31.12.2017 г.	3 096
Увеличения от:		40
<i>Печалба за годината</i>		40
Намаления от:		
<i>Загуба за годината</i>		
<i>Разпределения</i>		
Натрупани печалби към	31.12.2018 г.	3 136

14. Провизии за пенсии и други подобни задължения

През предходни и/или настоящия период предприятието не е отчетло провизии за пенсии и други подобни задължения.

15. Други провизии и сходни задължения

През предходни и/или настоящия период предприятието не е отчетло други провизии и сходни задължения. Не са налице съдебни спорове, по които дружеството да е ответник или ищец. Не са депозирани парични средства по договори за срочни депозити. Не са настъпили други обстоятелства, които да водят до наличието на условни активи или пасиви.

Условни пасиви

В предприятието не са възниквали и съответно не са признавани условни пасиви.

16. Предприятието като емитент на ценни книжа

През отчетния период предприятието не е емитирало ценни книжа.

17. Задължения

<i>Задължения</i>	<i>Сума на задължението (хила.лв.):</i>	
	<i>31.12.2018г</i>	<i>31.12.2017 г.</i>
<i>I. Задължения по емисии на облигационни заеми</i>		
<i>II. Задължения към финансови предприятия (виж т. 18.1.), в т.ч.:</i>	3 112	2 860
Банкови заеми	3 112	2 860
Финансов лизинг		
<i>II. Всичко задължения към финансови предприятия:</i>	3 112	2 860
<i>III. Получени аванси от клиенти:</i>		
1. От клиенти свързани лица (други, извън предприятия от група, асоциирани и смесени предприятия)		
2. От други клиенти		
<i>III. Всичко получени аванси от клиенти:</i>	-	-
<i>IV. Задължения към доставчици:</i>	9	4
1. Задължения към доставчици свързани лица (други, извън предприятия от група, асоциирани и смесени предприятия) (виж бележка 5.3.3.)		
2. Задължения към други доставчици	9	4
<i>IV. Всичко задължения към доставчици:</i>	9	4
<i>V. Задължения към предприятия от група (виж бележки 5.3.1. и 5.3.3.):</i>		
<i>VI. Задължения към асоциирани и смесени предприятия (виж бележки 5.3.1. и 5.3.3.):</i>	319	236
<i>VII. Получени заеми от нефинансови предприятия и физически лица, в т.ч.:</i>	21	20
Главници, в т.ч.:		
От свързани лица (други, извън предприятия от група, асоциирани и смесени предприятия) (виж бележка 5.3.1.)	20	20
Заеми от други лица (несвързани)		
Дивиди, в т.ч.:	1	
По заеми от свързани лица (други, извън предприятия от група, асоциирани и смесени предприятия) (виж бележка 5.3.1.)	1	
По заеми от други лица (несвързани)		
<i>VII. Всичко получени заеми от нефинансови предприятия и физически лица</i>	21	20
<i>VIII. Задължения към бюджета, в т.ч.:</i>	35	21
1. За корпоративен данък		
2. За данък върху добавената стойност		
3. За други данъци	16	15
4. Осигуровки	16	6

5. Данъци върху трудови възнаграждения	3	
VIII. Всичко задължения към бюджета, в т.ч.:	35	21
IX. Задължения към персонала	30	10
X. Задължения за дивиденди		
XI. Други задължения		
Всичко сума на задълженията	3 526	3 151

17.1. Задължения към финансови предприятия

Задължения към финансови предприятия	31.12.2018 г.		31.12.2017 г.	
	Сума (хил.лв.)	в т.ч. до 1 година (хил.лв.)	Сума (хил.лв.)	в т.ч. до 1 година (хил.лв.)
Банкови заеми	3 112	3 112	2 860	2 860
Лихви по банкови заеми				
Финансов лизинг				
Лихви с настъпил падеж по финансов лизинг				
Общо задължения към финансови предприятия:	3 112	3 112	2 860	2 860

17.1.1. Получени банкови заеми

Към 31 Декември 2018 г. дружеството има разрешен банков кредит – овърадрафт, както следва:

- Дата на договор – 07 Юли 2014 г.;
- Размер на разрешения лимит към 31.12.2018 г. – 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 овърадрафт - 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.

17.1.2. Лизинг – предприятието като лизингополучател

Предприятието е **лизингополучател** по лизингови договори, в т.ч.

Експлоатационни лизинг, свързани с употребата на част от сграда - офис. Задължения по лизингови договори:

Задължения по оперативни лизингови договори	Сума (хил.лв.)	
	2018г.	2017 г.
Наем на офис	5	
Всичко задължения по лизингови оперативни лизингови договори:	5	

17.2. Търговски и други задължения

Към 31.12.2018 г. Дружеството няма задължения, изискуеми след повече от 5 години.

Не са предоставяни обезпечения по търговските и другите задължения на дружеството.

17.3. Условни задължения, гаранции или непредвидени разходи, които не са включени в счетоводния баланс

Не са налице условни задължения, гаранции или непредвидени разходи, които не са включени в счетоводния баланс.

18. Правителствени дарения, правителствена помощ и приходи за бъдещи периоди

През предходни и/или настоящия период предприятието не е получило правителствени дарения, правителствена помощ и приходи за бъдещи периоди

19. Разходи

19.1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство

През отчетния и /или предходния отчетен период не са отчетени намаления на запасите от продукция и незавършено производство

19.2. Същност на отчетените разходи за оперативната дейност през периода

<i>Категория разходи</i>	<i>Разход - стойност (хил.лв.)</i>			
	<i>2018 г.</i>	<i>В т.ч. неплатени към 31.12.20 18г.</i>	<i>2017 г.</i>	<i>В т.ч. неплатени към 31.12.2017г.</i>
Промени в наличностите на готова продукция и незавършено производство				
Разходи за материали	4	4	-	
Разходи за услуги	13		20	
Разходи за амортизации	1			
Разходи за обезценка				
Разходи за персонала	62	48	40	13
Балансова стойност на продадени активи				
Разходи за провизии				
Други оперативни разходи	33		29	
Общо оперативни разходи:	113	52	89	13

Значими по своя характер разходи (отразени по своята същност в горната таблица), са както следва:

19.2.1. Разходи за материали

<i>Разходи за материали</i>	<i>Разход - стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>2018 г.</i>	<i>2017 г.</i>
Ел. Енергия - офис	4	
Общо разходи за материали	4	

19.2.2. Разходи за външни услуги

<i>Разходи за външни услуги</i>	<i>Разход - стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>2018 г.</i>	<i>2017 г.</i>
Разходи за одит	3	3
Разходи за консултантски услуги	1	3
Разходи за такси	6	9
Разходи за експертни оценки	2	1
Разходи за нотариални услуги	-	3
Наем офис	1	1
Общо разходи за външни услуги	13	20

19.2.3. Разходи за персонала**19.2.3.1. Средносписъчен брой на персонала:**

<i>Категория персонал</i>	<i>Средносписъчен състав (брой)</i>	
	<i>2018 г.</i>	<i>2017 г.</i>
Ръководители	5	6
Специалисти	1	1
Общо:	6	7

19.2.3.2. Краткосрочни доходи на персонала - сума, призната като разход за краткосрочни доходи на персонала:

<i>Разходи за персонала</i>	<i>Сума (хила.лв.)</i>	
	<i>2018 г.</i>	<i>2017 г.</i>
Административен персонал, в т.ч.:	3	3
Възнаграждения	3	3
Осигуровки	-	-
Членове на органи на управление, в т.ч.:	59	37
Възнаграждения	46	28
Осигуровки	13	9
Общо:	62	40

19.2.3.3. Изплатени възнаграждения на административния персонал и на членовете на органите на управление:

<i>Изплатени възнаграждения на административния персонал и на членовете на органите на управление</i>	<i>Сума (хила.лв.)</i>	
	<i>2018 г.</i>	<i>2017 г.</i>
Изплатени възнаграждения на адм. персонал	2	2
Изплатени възнаграждения на органите на управление	13	12
Общо:	15	14

19.2.3.4. Неизплатени доходи на персонала към датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

<i>Неизплатени възнаграждения</i>	<i>Сума (хила.лв.)</i>	
	<i>2018 г.</i>	<i>2017 г.</i>
Административен персонал	2	1
Членове на органи на управление	28	8
Общо:	30	9

19.2.4. Разходи за обезценка

През отчетния и/или предходния период не са отчетени разходи за обезценка.

19.2.5. Други оперативни разходи**19.2.5.1. Балансова стойност на продадени активи**

През отчетния и/или предходния период дружеството няма продадени активи.

19.2.5.2. Разходи за провизии

През отчетния и/или предходния период дружеството не са възниквали и не са отчитани разходи за провизии.

19.2.5.3. Други разходи

<i>Други разходи</i>	<i>Разход - стойност (хила.лв.)</i>	
	<i>2018 г.</i>	<i>2017 г.</i>
Данък сгради	18	16
Такса смет	14	13
Други услуги	1	-
Общо други разходи	33	29

19.3. Начислени за годината суми за услугите, предоставяни от регистрираните одитори:

	Стойност (хил.лв.)	
	2018 г.	2017 г.
Независим финансов одит	3	3
Данъчни консултации		
Други услуги, несвързани с одита		
Общо:	3	3

19.4. Същност на отчетените финансови разходи през периода

Категория финансови разходи	Разход - стойност (хил.лв.)	
	2018 г.	2017 г.
Разходи за обезценка на финансови активи		
Разходи от отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		
Разходи за лихви	238	261
Разходи от отрицателни разлики от операции с финансови активи		
Други финансови разходи	26	28
Общо финансови разходи:	264	289

Значими по своя характер разходи (отразени по своята същност в горната таблица), са както следва:

19.4.1. Разходи за лихви

Разходи за лихви	Разход - стойност (хил.лв.)	
	2018 г.	2017 г.
Лихви по заеми	238	261
Общо разходи за лихви	238	261

19.4.2. Други финансови разходи

Други финансови разходи	Разход - стойност (хил.лв.)	
	2018 г.	2017 г.
Такси по заеми	26	27
Други финансови разходи		1
Общо други финансови разходи	26	28

20. Данъци от печалбата

През отчетния и/или предходния период дружеството няма начислени данъци от печалбата.

21. Приходи

21.1. Приходи от оперативната дейност

21.1.1. Нетни приходи от продажби

През отчетния и/или предходния период дружеството няма реализирани приходи от продажби.

21.1.2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство

През отчетния и/или предходния период в дружеството не е налице увеличение на запасите от продукция и незавършено производство.

21.1.3. Разходи-за придобиване на активи по стопански начин През отчетния и/или предходния период в дружеството не са налице разходи-за придобиване на активи по стопански начин

21.1.4. Други приходи

	Сума (хил.лв.)	
	2018 г.	2017 г.
Приходи от финансиране		
Приходи от продажби на дълготрайни активи и инвестиционни имоти, в т.ч.:	2	
Безсрочни права върху активи	2	
Приходи от продажби на материали		
Други приходи – приходи от промяна справедливата стойност на инвестиционни имоти	415	386
Всичко:	417	386

Други приходи според клиентите, признати през периода:

Категория	Приход - стойност (хиляд.)	
	2018 г.	2017 г.
Приходи от реализация на свързани лица		
Приходи от реализация на трети лица	2	
Обща сума на приходите:	2	

21.2. Финансови приходи

През отчетния и/или предходния период в дружеството не са отчитани финансови приходи.

22. Промени в приблизителните счетоводни стойности

През отчетния период не е извършена промяна на приблизителната счетоводна стойност, използвана за оценка на вземания, материалните запаси, амортизируемите активи и др.

23. Фундаментални грешки

През отчетния период не е констатирана грешка, свързана с представяне на финансово-счетоводната информация за предходен(ни) период(и), която е класифицирана като фундаментална по смисъла на приложимия СС 8.

24. Промени в счетоводната политика

През отчетния период не е извършена промяна на приблизителната счетоводна стойност, използвана за оценка на вземания, материалните запаси, амортизируемите активи и др.

Дата на съставяне: 07.03.2019 г.

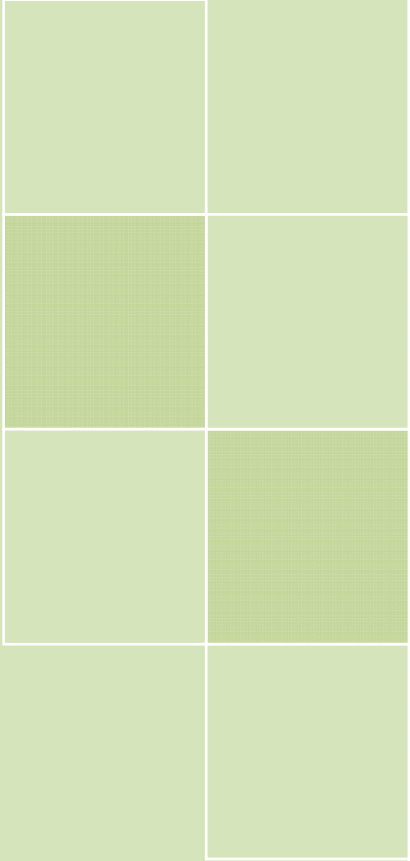
Съставител:
(Елена Тодорова)

След датата на годишния финансов отчет до датата на неговото одобряване за публикуване не са настъпили събития, които сме класифицирали като некоригиращи. След датата на годишния финансов отчет не е гласувано разпределяне на дивиденди.

Дата на одобрение: 07.03.2019г.

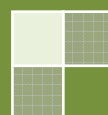
Изпълнителен директор :
(Цанко Цанков)





ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

2018 година



Годишният доклад за дейността на "Регала Инвест" АД, гр.Варна за 2018 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 и 8 от ЗППЦК и Приложение № 10 към Наредба N: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 (Приложение № 10), на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро-и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на дружеството за 2018 г. и перспективите му за развитие.

07 Март 2019 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:

/Данко Цаков/



Годишният доклад за дейността на Регала Инвест АД, гр.Варна за 2018 година е обсъден, коригиран и приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 07.03.2019 г. и отразено в протокол.

07 Март 2019 г.
гр. Варна

Председател на
Съвета на директорите:.....
/Ивайло Кузманов/



I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Фирма: „Регала Инвест“ АД
Седалище: гр. Варна
Адрес на управление: гр. Варна, ул. Георги Стаматов 1

„РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 18.10.2013 г. с ЕИК 202780647.

Дружеството е учредено с решение на ОСА чрез разделяне по смисъла на чл.262б от Търговския закон на „Инвестиционна Компания Галата“ АД на две новоучредени дружества – „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД и „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД. В резултат на разделянето преобразуващото се дружество „Инвестиционна Компания Галата“ АД се прекратява без ликвидация, а двете новоучредени дружества „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД и „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД стават негови правоприменици за части от имуществото му, съгласно предвиденото в плана за преобразуване по чл. 262д, ал.3 и 262ж от Търговския закон, както и свързани лица. Самото 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 на разпоредбите на ЗППЦК, ЗПЗФИ, подзаконовите нормативни актове по прилагането им, както и на останалите нормативни актове, регулиращи дейността на публичните дружества.

Предмет на дейност: 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.

През 2017 г. включително Регала Инвест АД има за основна дейност управление на собствени недвижими имоти, включващо отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

Собственост: Дружеството е 100 % - частна собственост.

Капитал: Към 31 декември 2018 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 18 428 734 на брой поименни безналични 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.

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.

Списъкът на основните собственици на Дружеството към 31.12.2018 г. е представен както следва:

Акционери:	Брой акции - право на глас	Участие в капитала:
РОСИМ ЕООД	6 924 926	37.58 %
С И Р ЕООД	6 983 009	37.89 %
УПФ СЪГЛАСИЕ	996 327	5.41 %
ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС ЕАД	1 213 902	6.59 %
ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД	1 825 800	9.91%
РЕГАЛА ИНВЕСТ АД	83 180	0,45 %
ДРУГИ АКЦИОНЕРИ С ПОД 5 %	401 590	2.17 %
Общо:	18 428 734	100.00%

Органи на управление: Дружеството е с едностепенна форма на управление Съвет на директорите.

На извънредно Общо събрание, проведено на 20.02.2018 г., бе взето решение за промени в състава на Съвета на директорите. Бяха освободени като членове на Съвета на директорите Ивелина Белева Рахнева, Сава Радославов Коев и Ралица Александрова Коренчева и избрани трима нови членове: Радослав Николов Коев, Надя Радева Динчева и Ивайло Иванов Кузманов. Промените са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 26.02.2018 г. под номер 20180226120815.

Към 31.12.2018 г. Съвета на директорите на дружеството е в състав:

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

и се представлява от изпълнителни директори Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев – заедно и поотделно.

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

Изпълнителни директори към 31.12.2018 г. са Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев, които представляват дружеството само заедно и поотделно.

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

**Лицензии, разрешителни
за осъществяване на
дейността:**

Дружеството няма лицензи и разрешителни.

Клонове

Дружеството няма регистрирани клонове.

Свързани лица: Дружеството има свързани лица подробно оповестени в годишния финансов отчет и ключов управленски персонал, както следва:

Име	Тип свързано лице	Тип сделка
Цанко Тодоров Цаков	Изп.директор и член на СД	Възнаграждения по договор за управление–17.2 хил. лв.
Ивелина Белева Рахнева	Изп.директор и член на СД до 26.02.2018г.	Възнаграждения по договор за управление – 1.4 хил. лв.
Радослав Николов Коев	Изп. директор и член на СД от 27.02.2018г.	Възнаграждения по договор за управление–15.7 хил. лв.
Сава Радославов Коев	Член на СД до 26.02.2018г.	Възнаграждения по договор за управление – 1 хил. лв.

Надя Радева Динчева	и Член на ОК Член на СД от 27.02.2018г. и на Член на ОК	Възнаграждения по договор за управление – 4.8 хил. лв.
Ралица Александрова Коренчева	Член на СД до 26.02.2018г.	Възнаграждения по договор за управление – 0.5 хил. лв.
Ивайло Иванов Кузманов	Член на СД от 27.02.2018г.	Възнаграждения по договор за управление – 4.3 хил. лв.
Светла Захариева Димитрова	Член на ОК	Възнаграждения по договор за управление – 0.5 хил. лв.

Наименование на свързаното лице	Описание на типа свързаност
Росим ЕООД	Акционер
СИР ООД	Акционер
Галатекс АД	Асоциирано предприятие
Цанко Тодоров Цаков	Ключов управленски персонал
Ивелина Белева Рахнева	Ключов управленски персонал до 26.02.2018г.
Сава Радославов Коев	Ключов управленски персонал до 26.02.2018г.
Ралица Александрова Коренчева	Ключов управленски персонал до 26.02.2018г.
Радослав Николов Коев	Ключов управленски персонал от 27.02.2018г.
Надя Радева Динчева	Ключов управленски персонал от 27.02.2018г.
Ивайло Иванов Кузманов	Ключов управленски персонал от 27.02.2018г.

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА (съгл. чл.39, т.1 от ЗС, съгл. Т.1 и т.2 от Приложение № 10)

Осъществяваната от Регала Инвест АД основна дейност е свързана с управление на собствени недвижими имоти, включващо дейности по покупко-продажба и отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

През 2018 г. дружеството няма реализирани приходи от основната дейност.

Отчетените през 2018 г. приходи са от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти - 415 хил.лв. и др. приходи – 2 хил.лв.

Дружеството е започнало процедури по реализиране на инвестиционните намерения 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 31.12.2018 г. натрупаните разходи за незавършено производство са в размер на 37 хил.лв., включващи основно разходи за проектиране, съгласуване и др. 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.

През отчетния период Регала Инвест АД не е отчитало разходи за суровини и материали.

➤ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е И ЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

При осъществяване на дейността си “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

✦ Систематични рискове:

Систематичните рискове са свързани с общото състояние на икономиката. Дружеството не би могло да влияе върху тях, но би могло да ги отчете и да съобрази дейността си с тях. Те се пораждат от външни фактори и са свързани с макроикономическата среда, политическите процеси, протичащи в страната и света като цяло, регионалното развитие и др. Основните инструменти за контрол върху систематичните рискове са събирането, систематизирането и анализирането на информация, както и използването на независими проучвания и прогнози за състоянието на икономическата и политическата системи в страната и региона, както и на



тенденциите в световен мащаб и адаптирането на дейността на Дружеството към текущите и очакваните бъдещи условия на средата.

✓ **Политически риск:**

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната, които от своя страна влияят върху възвръщаемостта на инвестициите. Определящ фактор за дейността на даден отрасъл и респективно дейността на фирмата е формулираната от правителството дългосрочна икономическа програма, както и волята да се осъществяват набелязаните приоритетни стъпки. Степента на политическия риск се асоциира с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството икономическа политика или в по-неблагоприятния случай - смяна на правителството и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

В условията на международна нестабилност, породена и от надигания се тероризъм, политическият риск зависи от мерките, които правителството предприема за противодействие и за ограничаване на негативните ефекти от кризата. Икономическата и фискална политика на правителството е насочена към:

- постигане на трайна макроикономическа устойчивост;
- стимулиране конкурентоспособността на икономиката;
- подобряване качеството на социалните системи и стандарта на живот.

Основните политически рискове за България засягат:

- *Стабилността на българското правителство* - от това до голяма степен зависи изпълнението на заложените големи енергийни и инфраструктурни проекти, тъй като те са пряко зависими от подкрепата на правителствения орган. Политическата несигурност кара правителството да се концентрира върху популистки мерки с цел да се хареса на избирателите за сметка на разходи, които да доведат до растеж в по-дългосрочен план. Бюджет, който да се хареса на всички – и на протестиращите за повече социални помощи, и на протестиращите за по-малко корумпирана държава, и на бизнеса. На пръв поглед с финансовата рамка на държавата за следващите години правителството се е опитало да постигне точно това: да увеличи социалните плащания, като едновременно с това маркира намерения за реформи в администрацията, образованието и здравеопазването.
- *Бавното възстановяване от икономическата криза*. В тази насока следва да се обърне внимание на: действителния растеж – дали ще отговори на правителствените прогнози; очакваното покачване на износа; възможността на правителството да взима изгодни заеми на международните пазари; полаганите усилия за умерено възстановяване на вътрешното потребление;
- *Извършените реформи и оптимизирането на процеса по усвояване на средства от ЕС*. Наблюдение на: реформите в неефективните пенсионно-осигурителни системи, здравната система и образованието; административната координация при финансирането на проекти от ЕС, подобряване процеса на отпускане, координиране и управление на средствата по европейски програми;
- *Борбата срещу корупционните практики и организираната и битова престъпност* - резултатите рефлектират върху доверието на Европа и чуждестранните инвеститори;
- Оценката на международните рейтингови агенции за стабилността на публичните финанси на страната.
- Правителствата се ангажират с деклариране, че ще продължават да провежда консервативна и дисциплинирана фискална политика, поддържаща референтни нива на бюджетен дефицит и стабилност в трансфера на публични финанси.

На база посоченото и познаването на политическата среда в страната, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме политическия риск като **среден**.

✓ **Макроикономически рискове:**

Икономиката на България като малка държава е силно зависима от европейската и световната икономика. Подобренито на водещите индикатори за еврозоната формират очаквания за нейното бавно и постепенно възстановяване. В краткосрочен план вътрешното търсене се очаква да бъде благоприятно повлияно от забавянето на инфлационните процеси.

Конюктурноводещите индикатори показаха известно подобрене през последните месеци, но основните пазарни движещи сили се очаква да останат силно променливи. Темповете на възстановяване на световната икономика се очаква да останат умерени. В същото време, с нарастване на структурните предизвикателства, икономическата активност в развиващите се страни показва известна загуба на инерция.

Пазарните обеми, както и маржове се очаква да продължат да бъдат под натиск, независимо от очакваното възстановяване на икономиката.

Очакванията за бизнес климата са предпазливо оптимистични.

Най-голяма все още част от икономическия растеж се дължи на ударното усвояване на европейски средства.

Според министерство на финансите, рамката на бюджета за 2018г. „е изготвена на база консервативна прогноза за основните макроикономически показатели“.

➤ **Валутен риск:**

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс. Като гарант за макроикономическата стабилност, България ще запази паричния съвет при съществуващото равнище на фиксиран валутен курс от 1.95583 лева за 1 евро до присъединяването на страната към еврозоната.

Поскъпването на долара влияе пряко върху стойността на номиналния внос и износ, като от гледна точка на българската икономика оскъпява вноса в долари. Положителните ефекти за икономиката на България от обезценяването на еврото спрямо долара са по-значими от негативните. В търговията си с трети страни България се разплаща най-често в долари, делът на които е значително по-висок от средния за еврозоната, а делът на доларовите разплащания при вноса е по-голям от този при износа. Поскъпването на долара спрямо еврото ще доведе до влошаване на условията на търговия за България с държави извън ЕС при запазване на цените на суровините на същото ниво. Негативният ефект от поскъпването на долара върху условията на търговия обаче се компенсира частично от реакцията на доларовите цени на суровините спрямо динамиката на курса на долара, която е низходяща. България е нетен вносител на първични стоки, каквито са металите и храните, и че делът на разплащанията в долари във вноса е по-висок от този в износа, БНБ очаква поскъпването на долара спрямо еврото да влоши за България условията на търговия за тази група стоки.

От друга страна, в зависимост от степента, в която по веригата на предлагането по-високите вносни цени се пренасят в страната, може да се очаква повишаване на крайните цени и/или понижаване на печалбите на фирмите.

*На база посоченото и познаването на икономическата среда в страната, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме валутния риск като: **без риск**.*

➤ **Инфлационен риск:**

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестициите в България. Основните рискове, свързани с инфлацията се отнасят до развитието на международните цени и до темпа на икономически растеж в страната. Средногодишната инфлация остана ниска под влияние на благоприятната конюктура на международните пазари на суровини. Цената на петрола пада поради факта, че държавите в ОПЕК и извън картела се задължават да споразумението за

понижение на добива, което влиза в сила от 1 януари 2017 г. Свиването на продукцията в рамките на общо 1,8 млн. барела дневно ще бъде осъществено на няколко етапа. Това косвено се отразява и върху цените на горивата, а оттам върху разполагаемия доход на хората, които могат да купуват стоки и услуги с по-висока добавена стойност. Това положение може да е временно предвид несигурната политическа обстановка в Близкия изток, която би довела до повишаване цената на петрола.

Слаб оптимизъм дава Българската енергийна борса, която реално заработи от началото на годината. Възможността за сключване на двустранни договори на борсата ще увеличи търгуваните количества, а се очаква това да се отрази и на цената - в посока надолу. Но съществува опасност от структурни изкривявания на енергийния пазар, а от там и промяна в логиката на икономическия живот.

В същото време ниският икономически растеж на българската икономика запазва базисната инфлация на ниско равнище към днешна дата, тъй като домакинствата се адаптираха към несигурната икономическа среда и продължават да спестяват, свивайки вътрешното потребление.

Годишна инфлация, измерена чрез Индекс на потребителските цени, по години										
2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
7.80%	0.60%	4.50%	2.80%	4.20%	-1.60%	-0.90%	-0.40%	-0.80%	2.10%	2.70%

Източник: НСИ

Силно негативен момент както за икономиката, така и за бюджета е, че страната още не е излязла от дефлационните процеси. Според МФ вече има сигнали за оттласкване, най-вече заради повишените цени на електроенергията. Повишаването на инфлационните очаквания предполага засилване на инвестициите в икономиката и нарастване на търсенето на работна ръка, което вече се забелязва.

На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме инфлационния риск като **нисък**.

➤ Риск от лицензионни режими:

Отговорните власти провеждат политика по намаляване броя на отежняващите лицензии и разрешителни, и опростяване на тези, които останат в сила. Това ще окаже благоприятно влияние върху ограничаването на бюрокрацията и корупционните практики. Създадена е и информационна система - административен регистър на регулаторните режими (лицензионни, разрешителни, регистрационни, съгласувателни).

Дейността на дружеството ни не изпитва затруднения от наличните лицензионни режими.

На база посоченото по-горе и познаването на регулаторната среда, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме риска от лицензионни режими като **нисък**.

➤ Други рискове, свързани с влиянието на основните макроикономически фактори:

Рискът, асоцииран със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при формиране на нагласите и поведението на инвеститорите.

Прогнозите на експертите за 2019 г. са запазване на предвидения икономически растеж. Очаква се той да достигне над три на сто, като двигатели ще са основно потребление и инвестиции. Като цяло не се очакват значителни промени през следващите две години. Вътрешното търсене ще продължи да движи икономиката, макар и по-умерено спрямо 2018 г. Инвестициите обаче ще имат малко по-голям принос - стимулът се очаква от напредъкът по усвояването на европейските фондове. Износът леко ще се ускори, но потреблението на вносни стоки също, в резултат на което нетният експорт ще има отрицателен принос към растежа. В допълнение лихвите по кредити и депозити ще останат ниски, като очакванията са заемите за фирмите и домакинствата да нараснат с по-високи темпове през новата година, което също ще повлияе на потреблението. То от своя страна ще доведе до умерена, но положителна инфлация през новата 2019 г. Очакванията са тя да бъде допълнително подкрепена и от по-високите цени на петрола



В същото време външните рискове за икономиката остават същите като през 2018 г. - свързани с пониския икономически растеж в Китай, забавяне на еврозоната и продължаващо влошаване на икономиката на Турция.

Очакванията на повечето икономисти и организации са през 2019 г. БВП на България да расте с около 3.7%.

*На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме другите рискове, свързани с влиянието на основните макроикономически фактори като: **средни**.*

✦ **Несистематични (микроикономически) рискове:**

Традиционно несистематичните рискове се разглеждат на две нива – отраслов риск, касаещ несигурностите в развитието на отрасъла ни и общ фирмен риск, произтичащ от спецификите на дружеството ни. Тази група рискове подлежи на въздействие и могат да бъдат управлявани от Дружеството.

✓ **Отраслов (секторен) риск:**

Появява се във вероятността от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологичната обезпеченост, нормативната база, конкурентната среда и характеристиките на пазарната среда за продуктите и суровините, употребявани в отрасъла. Рискът се свързва преди всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла и по-конкретно на технологичните промени или измененията в специфичната нормативна база.

Отраслите с голям потенциал в България, които следва да се стимулират от правителството са: туризъм, селско стопанство, IT сектор, иновации и аутсорсинг на услуги.

*На база посоченото по-горе и спецификата на отрасъла ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме отрасловия риск като **без риск**.*

✓ **Технологичен риск:**

Технологичният риск е произведен от необходимите нови технологии за обслужване дейността на дружеството и от скоростта, с която се развиват те. Налице е обратна зависимост на този риск спрямо технологичното фирмено обезпечение.

*На база използваните от дружеството ни технологии и познаването на технологичните тенденции на развитие на бранша, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме технологичния риск като **без риск**.*

✓ **Фирмен риск:**

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на цялостната му активност, както и с обезпечеността на дружеството с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и положителен финансов резултат.

Управлението на фирмения риск за дружеството ни засяга анализа на продуктите/услугите, които се предлагат, обезпечеността с човешки ресурси, управленските решения на оперативно и стратегическо ниво, контрола върху прилагането на приетите планове и стратегии за развитие.

*На база посоченото по-горе и спецификата на дейността ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме фирмения риск като **нисък**.*

✓ **Финансов риск:**

Финансовият риск на дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията и изплащането на задълженията към банковите и др. институции, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Като основен проблем в макроикономически аспект са високите стойности на междуфирмена задлъжнялост. Негативен ефект върху предприятията и задлъжнялостта имат ниският ръст на БВП,



неблагоприятният бизнес климат, свиването на инвестициите, нарастването на случаите с фактическа неплатежоспособност, фалитите и бавните процедури по несъстоятелност. Броят на необслужените кредити остава висок. Положително влияние върху задлъжнялостта може да се очаква от засилването на износа, ниските петролни цени, получаването на средства от ЕС и евентуалното ускоряване на икономическия ръст у нас благодарение на постепенното икономическо подобрене в страните на ЕС. Но основно решение на проблема засега е ускореното усвояване на еврофондове и по-достъпното, нисколихвено, банково финансиране за бизнеса, както и директивното налагане на срокове за разплащане.

Управлението на финансовия риск за дружеството ни е фокусирано върху оптимизиране на оперативните разходи /повишаване събираемостта на вземанията/ определяне на адекватни и конкурентоспособни цени на продуктите и услугите, адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

*На база посоченото по-горе и анализа на финансовото ни състояние, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме финансовия риск като **среден***

✓ **Ликвиден риск:**

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на дружеството.

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с ниска степен на ликвидност. Дългите срокове за реализация на инвестицията са свързани с нерегулярни парични потоци, което би могло да доведе до затруднения при уреждането на текущите задължения на Дружеството. За да се гарантира ликвидността е необходимо внимателно да се анализира паричната позиция, възможностите за привличане на капитал от външни източници, както търсене на резерви вътре в самото Дружество. „Регала инвест“ АД поддържа високо ниво на ликвидност, като предприетите мерки за осигуряването ѝ са в две основни насоки – поддържане на оптимална касова наличност като основен вътрешен източник на ликвидност и осигуряване на привлечени средства от външни източници чрез сключени договори за заеми.

*На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като **среден**.*

✓ **Ценови риск:**

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определена норма на печалба. Цената, съответно не следва да се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на фирмените продукти/услуги.

Управлението на ценовия риск за дружеството ни изисква периодичен анализ и предоговаряне на договорните параметри с доставчици съобразно пазарните промени.

*На база посоченото по-горе, пазарната конюнктура, както и нивото на вътрешнофирмени разходи и нивото на печалбата ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ценовия риск като: **нисък**.*

✓ **Риск, свързан с паричния поток:**

Рискът, свързан с паричния поток разглежда проблемите с наличните парични средства в дружеството. Тук от съществено значение е договорната политика, която следва да защитава



фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци за дружеството ни изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите задължения.

*На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с паричния поток като **среден**.*

✓ Кредитен риск:

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за дружеството ни изисква липса на нарушения по спазване на кредитния период. Към настоящият момент усилията на Ръководството са насочени към разработване и реализация във възможно най-кратки срокове на инвестиционните намерения по отношение изграждането и последващата продажба на жилищна сграда, за която Дружеството има издадено разрешително за строеж. Договореният падеж по сключения договор за банков кредит - овърдрафт е 07.07.2019 г. , като погасяването става еднократно, в края на периода.

*На база посоченото по-горе, познаването на кредитната политика на банките, състоянието на банковаващата система по време на финансова криза, както и кредитната политика на дружеството, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като **среден**.*

✓ Инвестиционен риск:

Инвестиционният риск се изразява в това дали реалната доходност от направена инвестиция се различава от предварително планираната такава. Поради дефицита на финансов ресурс и съществуващата финансова криза, банките не финансират много от проектите, класирани по новите рискови матрици. Налага се преразглеждане на планираните инвестиции и специално внимание върху тези с критична значимост за успеха на дружеството и върху тези с бърза възвръщаемост.

За управление на инвестиционния риск се прилага политика на хеджиране - застраховка срещу неблагоприятни събития, която не ги предотвратява, но ограничава последиците от тях.

*На база посоченото по-горе и реализираните от нас инвестиционни мероприятия, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме инвестиционния риск като **без риск**.*

✓ Регулативен риск:

Регулативният риск е свързан с вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконовите нормативни актове или вътрешнодружествените документи, както и от загуби в резултат на интервенция на данъчните власти. Този риск се отнася и за промени в нормативната база, свързани с опазването на околната среда, както и с вероятността дружеството да не бъде в състояние да изпълнява предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани съответните наказания.

*На база посоченото по-горе, прилаганата от дружеството ни екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме регулативния риск като **нисък**.*

✓ **Рискове, свързани с продуктите и пазарите:**

Този риск се свързва с възможността на дружеството да произвежда продукти / услуги, които не могат да се реализират успешно на съществуващия пазар. Рисковете по отношение на пазарите са свързани с ограниченията, които налагат международните пазари по отношение стандартите за качество. Пазарната война се води предимно на база цена, което води до нейното редуциране.

На база посоченото по-горе, както и на база това, че Регала Инвест АД към момента на изготвяне на настоящия доклад реализира приходи от продажба на продукти и услуги оценяваме рисковете, свързани с продуктите и пазарите като: **без риск.**

✓ **Риск, свързан с корпоративната сигурност:**

Този риск е актуален и засяга редица аспекти от фирмената сигурност като ефективно противодействие на нелоялната конкуренция; надеждна защита на търговската тайна; прилагане на практически мерки за редуциране и неутрализиране на корпоративни заплахи; мотивиране, обучаване и възпитаване на служителите за избягване пропуски в системата за фирмена сигурност.

На база посоченото по-горе и познаване нивото на фирмена сигурност, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с корпоративната сигурност като: **без риск.**

ТАБЛИЦА НА АКТИВ® ЗА ПРОХОДИМОСТТА НА БИЗНЕСА

	Политически риск	Валутен риск	Инфлационен риск	Риск от лицензионни режими	Други рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори	Отраслов риск	Технологичен риск	Фирмен риск	Финансов риск	Ликвиден риск	Ценови риск	Риск, свързан с паричния поток	Кредитен риск	Инвестиционен риск	Регулативен риск	Рискове, свързани с проуктите и пазарите	Риск, свързан с корпоративната сигурност
Много висок																	
Висок																	
Среден																	
Нисък																	
Без риск																	

Труднопроходимо поле (много висок / висок / среден)
 Леснопроходимо поле (нисък / без риск)

III. АНАЛИЗ на ФИНАНСОВИ и НЕФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ (съгл. чл. 39, т. 2 от ЗС)

✓ Финансови показатели

Постигнатите от дружеството **финансови показатели** за 2018 г. спрямо 2017 г. са както следва:

(хил.лв.)

N:	Показатели:	2018	2017	2018/2017	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	40	8	32	400.0%
2	Нетни приходи от продажби	0	0	0	0.0%
3	Общо приходи от оперативна дейност	417	386	31	8.0%
4	Общо приходи	417	386	31	8.0%
5	Общо разходи за оперативна дейност	113	89	24	27.0%
6	Общо разходи	377	378	-1	-0.3%
7	Собствен капитал	23,936	23,896	40	0.2%
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	3,526	3,151	375	11.9%
9	Обща сума на активите	27,462	27,047	415	1.5%
10	Краткотрайни активи	180	179	1	0.6%
11	Краткосрочни задължения	3,526	3,151	375	11.9%
12	Краткосрочни вземания	140	139	1	0.7%
13	Краткосрочни финансови активи (без парични средства)	0	0	0	0.0%
14	Парични средства	5	5	0	0.0%
15	Материални запаси	35	35	0	0.0%
16	Дългосрочни задължения	0	0	0	0.0%
Рентабилност:					
17	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
18	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	0.0017	0.0003	0.0013	399.2%
19	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	0.0113	0.0025	0.0088	346.8%
20	Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0.0015	0.0003	0.0012	392.4%
Ефективност:					
21	Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	1.1061	1.0212	0.0849	8.3%
22	Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	3.6903	4.3371	-0.6468	-14.9%
Ликвидност:					
23	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	0.0510	0.0568	-0.0058	-10.1%
24	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0.0411	0.0457	-0.0046	-10.0%
25	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0.0014	0.0016	-0.0002	-10.6%
26	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0.0014	0.0016	-0.0002	-10.6%
Финансова автономност:					
27	Коеф. на финансова автономност (7/8)	6.7884	7.5836	-0.7952	-10.5%
28	Коеф. на платежоспособност (9/8)	7.7884	8.5836	-0.7952	-9.3%

(хил.лв.)

	2018	2017
Общо приходи от оперативна дейност	417,00	386,00
Общо разходи за оперативна дейност	113,00	89,00



(хил.лв.)

	2018	2017
Общо приходи	417	386
Общо разходи	377	378
Финансов резултат	40	8



	2018	2017
Коеф. на финансова автономност (7/8)	6.79	7.58
Коеф. на платежоспособност (9/8)	7.79	8.58



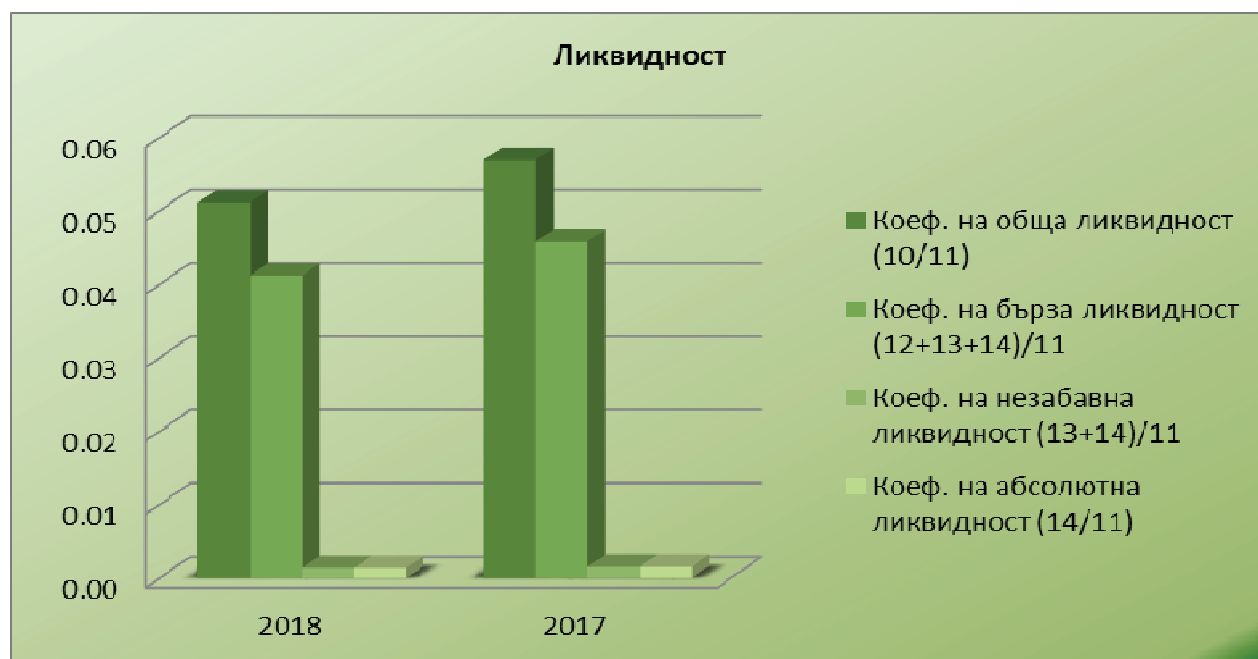
	2018	2017
Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	-	-
Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	0.002	0.000
Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	0.011	0.003
Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0.001	0.000



	2018	2017
Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	1,106	1,021
Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	3,690	4,337



	2018	2017
Коеф. на обща ликвидност (10/11)	0,051	0,057
Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0,041	0,046
Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0,001	0,002
Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0,001	0,002



Стойността на дружеството за 2018 г. спрямо 2017 г. е както следва:

(лева)

	2018	2017
Стойност на 100% от собствения капитал	23,936,000	23,896,000
Брой акции	18,428,734	18,428,734
Стойност на 1 акция	1.30	1.30



(лева)

	2018	2017
Стойност на 1 акция	1.30	1.30



✓ **Нефинансови показатели**

➤ **Организационна структура**

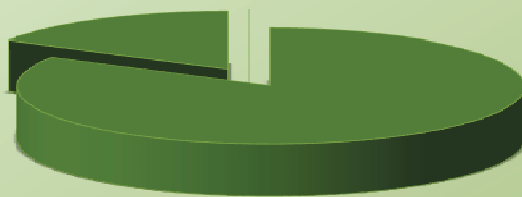
ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ
СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ
ИЗПЪЛНИТЕЛНИ ДИРЕКТОРИ
СЧЕТОВОДИТЕЛ

➤ **Численост и структура на персонала:**

Структура на персонала по категории

			(брой)
Категория	2018	2017	
Общо, в т.ч.	6	7	
Ръководители	5	6	
Специалисти	1	1	
Техници и приложни специалисти	0	0	
Помощен административен персонал	0	0	
Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната	0	0	
Квалифицирани работници в селското, горското, ловното и рибното стопанство	0	0	
Квалифицирани работници и сродни на тях занаятчий	0	0	
Машинни оператори и монтажници	0	0	
Професии, неизискващи специална квалификация	0	0	

Разпределение на персонала по категории за 2018г.



- Ръководители
- Специалисти
- Техници и приложни специалисти
- Помощен административен персонал
- Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната
- Квалифицирани работници в селското, горското, ловното и рибното стопанство
- Квалифицирани работници и сродни на тях занаятчий
- Машинни оператори и монтажници
- Професии, неизискващи специална квалификация

➤ **Производителност на труда:**

(хил.лв.)

Производителност на труда		
Години	2018	2017
Средносписъчен състав	6	7
Нетни приходи от продажби	0	0
Нетни приходи от продажби / 1 лице	0	0



➤ **Рентабилност на труда:**

(хил.лв.)

Рентабилност на труда		
Години	2018	2017
Средносписъчен състав	6	7
Финансов резултат	40	8
Финансов резултат / 1 лице	7	1



➤ Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала:

(хил.лв.)

Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала		
Години	2018	2017
Персонал	6	7
Възнаграждения и осигуровки*	62	40
Издръжка на 1 лице, лв.	10.33	5.71
* От отчета за приходите и разходите		



➤ Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала спрямо производителност на труда и рентабилност на труда:

(лева)

Години	2018	2017
Издръжка на едно лице от персонала	10.33	5.71
Производителност на труда (спрямо нетни приходи от продажби)	0	0
Рентабилност на труда (спрямо финансов резултат)	6,667	1,143





➤ Политика по опазване на околната среда

„РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД полага усилия за постигане на непрекъснато подобрене на екологичните показатели и резултатността си спрямо околната среда при осъществяване на дейността си.

Основните принципи и приоритети на политиката по опазване на околната среда са:

- оценка влиянието върху околната среда на осъществяваните от дружеството дейности, предлаганите стоки /продукти / услуги;
- съответствие с нормативните изисквания по опазване на околната среда, имащи отношение към дейностите и процесите на дружеството и техните аспекти;
- спазване на всички нормативни актове и вътрешни разпоредби за опазване на околната среда;
- следене на ключовите характеристики на процесите и дейностите, имащи значимо въздействие върху околната среда и вземане на предпазни мерки срещу потенциално замърсяване на околната среда;
- представяне на пазара на екологично безопасни продукти и услуги, в които не се използват или се използват по-малко вредни вещества, които изискват по-малко природни ресурси и консумират по-малко енергия;
- икономия на енергия, материали и хартия във всички дейности;
- ефективно управление на генерираните отпадъци, намаляването и рециклирането им;
- ангажираността и съпричастността на работещите в дружеството по отношение на политика за опазване на околната среда;
- обучение и засилване на персоналната отговорност на работещите към опазване на околната среда;
- популяризация на концепцията за „зелена околна среда” сред персонала, клиентите и доставчиците на дружеството.

Всички данни и стойности, използвани при изчисление на финансовите и нефинансовите показатели са представени в годишния финансов отчет на „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД за 2017 г. и всички от съществено значение разяснения по отношение на сумите на разходите са оповестени в приложението към годишния финансов отчет.

IV. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ (съгл. чл. 39, т.5 от ЗС)

През 2018 г. „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД не е развивало действия, свързани с научноизследователската и развойна дейност.

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (съгл. чл. 39, т. 3 от ЗС)

След съставянето на Годишния финансов отчет за отчетната 2018 г. в „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД не са настъпили важни събития, освен посочените по-долу:

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

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЗ (съгл. чл.39, т.6 от ЗС)

Информация за придобитите и прехвърлени през годината собствени акции:

През периода Дружеството не е извършвало обратно изкупуване на собствени акции:

	Акции брой	'000 лв.
Салдо на 01 януари 2017	(83 180)	(161)
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
Салдо на 31 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)

Условията за обратно изкупуване на акции, приети с решение на Общото събрание на акционерите от 21.05.2014 г. са:

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

Информация за притежаваните собствени акции към края на отчетния период:

Към 31 декември 2018 г. „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД притежава 83 180 бр. собствени акции, представляващи 0.45 % от капитала на дружеството. Акции са с номинална стойност 1 лв. за акция.

VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ
(съгл. т. 3 от Приложение № 10)

През 2018 г. са получени заеми от свързани лица, подробно оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството, общо в размер на 72 хил.лв.

През отчетната 2018 г. „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД няма сключени други съществени сделки.

VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, СДЕЛКИ ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ И СДЕЛКИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО С Е ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ

(съгл. т. 4 от Приложение № 10 и чл. 247, ал. 2, т. 5 от ТЗ)

Информация за сключените сделки със свързани лица:

Вид на сделката	Свързано лице	Характер на свързаността	Предложение за сключване на сделката	Договор	Стойност на сделката
Получен заем	РОСИМ ЕООД	акционер	-	Договор за заем от 05.07.2017 г.: главница - 245 хил.лв.; непогасен остатък към 31.12.2018г.-229 хил.лв.	9 хил. лв. (лихви по заема за 2018г.)
Получен заем	РОСИМ ЕООД	акционер	-	Договор за заем от 11.01.2018г.	72 хил.лв. главница; 2 хил.лв. лихви за 2018г.
Получен заем	Цанко Тодоров Цаков	Ключов управленски	-	Договор за заем от 30.06.2017г.-главница 20	1 хил.лв лихви по заема за 2018г.

		персонал, едноличен собственик на капитала на "Росим"ЕООД		хил.лв.; непогасена остатък към 31.12.2018г. - 20 хил.лв	
--	--	---	--	--	--

Поетите и предоставени от и към свързани лица гаранции са оповестени в раздел XII и XIII от настоящия доклад.

Информация за сключените сделки извън обичайната дейност:

През отчетния период няма извършени сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Информация за сключените сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия:

През отчетния период не дружеството не е сключило сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

IX. СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ХАРАКТЕР (съгл. т. 5 от Приложение № 10)

През отчетния период не са се случили събития и показатели с необичаен характер, които имат влияние върху приходите, разходите и финансовия резултат на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД.

X. СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО (съгл. т. 6 от Приложение № 10)

През отчетния период в „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД няма сделки, водени извънбалансово.

XI. ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД, ОСНОВНИ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ И ИЗТОЧНИЦИТЕ / НАЧИНИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ (съгл. т. 7 от Приложение № 10)

Дружеството притежава 45 % от капитала на Галатекс АД, ЕИК 103003885. Инвестицията е класифицирана като дългосрочен финансов актив на разположение за продажба. Балансовата стойност на инвестицията е 2 288 хил.лв.

Информация за основните инвестиции в страната и чужбина:

Вид	Идентификационни данни	Стойност на инвестицията	Източници и начини на финансиране
Недвижими имоти			
Земи	Гр.Варна	24 738 хил.лв.	Собствени и привлечени средства

XII. СКЛЮЧЕНИ от „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД, ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВО МАЙКА ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ В КАЧЕСТВОТО НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ (съгл. т. 8 от Приложение № 10)

Към 31.12.2018 г. "Регала инвест" АД има разрешен банков кредит-овърдрафт, както следва:

- Дата на договор – 07 Юли 2014 г.;
- Размер на разрешения лимит към 31.12.2018 г. – 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%;

Цел на кредита – за придобиване на недвижим имот и оборотни средства;

- Обезпечения:

- първа по ред договорна ипотека върху недвижимите имоти - земи, собственост на Дружеството, с балансова стойност в размер на 24 323 хил.лв.;

- втора по ред договорна ипотека върху недвижимите имоти - земи, собственост на Дружеството, с балансова стойност в размер на 24 323 хил.лв.;

- трета по ред договорна ипотека върху недвижимите имоти - земи, собственост на Дружеството, с балансова стойност в размер на 24 323 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.

Солидарно отговорни съдлъжници по кредита са "СИР" ООД и "Росим" ЕООД.

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

Сключените от Дружеството договори за заеми през текущия и предходни периоди със свързани лица са подробно оповестени в поясненията към годишния финансов отчет.

Сключените през 2018 г. от Дружеството договори за заеми със свързани лица са както следва:

Контрагенти	Стойност хил.лв.	До 1г.	Над 1 г.	Непогасена главница	Лихвен %
Несвързани лица	3 112	3 112	-	3 112	7,5 %
Свързани лица	72	72	-	72	4 %
Общо:	3 184	3 184	-	3 184	7,5 %

XIII. СКЛЮЧЕНИ от „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД, ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВО МАЙКА ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ В КАЧЕСТВОТО НА ЗАЕМОДАТЕЛИ, ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ОТВСЯКАКЪВ ВИД, В ТОВА ЧИСЛО НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА (съгл. т. 9 от Приложение № 10)

През отчетния период „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД няма сключени договори за заеми в качеството си на заемодател и не е предоставяло гаранции.

XIV. ИЗПОЛЗВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ГОДИНА

(съгл. т. 10 от Приложение № 10)

През отчетния период „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД не е извършил нова емисия от ценни книжа.

XV. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ

(съгл. т. 11 от Приложение № 10)

(хил.лв.)

N:	Показатели:	2018	Прогнози	Съотношение	
				стойност	процент
1	Общо приходи	417	0	0	0,0%
6	Общо разходи	377	0	0	0,0%
7	Финансов резултат	40	0	0	0,0%



През отчетния и предходните периоди Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите си резултати за 2018 г.

XVI. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ

(съгл. чл.39, т.8 от ЗС и т. 12 от Приложение № 10)

- Политиката относно управление на финансовите ресурси на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД касае способността му да:
 - изпълнява задълженията си навременно;
 - реализира добра събираемост на вземанията;
 - генерира приходи, а оттам и печалба;
 - финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
 - да инвестира в рентабилни инвестиции.
- Политиката относно управление на финансовите ресурси на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД отчита влиянието на ключови фактори като:

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- политиката на хеджиране;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- технологичната обезпеченост на дружеството;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- пазари за реализация на произведената продукция / предлаганите услуги;
- конкурентоспособността на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността;
- развитие на международните отношения.

➤ **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД включва следните принципи:**

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

Регала Инвест АД има следните задължения:

<i>Вид</i>	<i>Стойност</i>	<i>Срок на погасяване</i>
Банков заем	3 112 хил.лв.	07.07.2019г.
Търговски задължения	9 хил.лв.	м.01.2019г.
Задължения към свързани лица	340 хил.лв.	м.06-м.12.2019г.
Задължения към персонал и осигурителни институции	46 хил.лв.	м.01.2019г.
Данъчни задължения	19 хил.лв.	м.01.2019г.

Регала Инвест АД има следните възможности за тяхното покриване:

<i>Стойност на вземанията</i>	<i>Стойност на паричните средства</i>	<i>Стойност на задълженията</i>
140 хил.лв.	5 хил.лв.	3 526 хил.лв.

От таблиците по-горе е видно, че Дружеството е в състояние да погаси текущите си търговски задължения и задължения към персонал и осигурителни институции.

По отношение на задълженията по заеми към банки и свързани лица, Дружеството възнамерява да предоговори условията по ползвания кредит-овърдрафт и кредитите от свързани лица и да удължи срока на договорите с още една година. Предвид, че дружеството обслужва кредита си редовно и е лоялен клиент, ръководството не вижда причини банката, както и свързаните лица, които са основни акционери да откажат предоговарянето. Солидарни длъжници по банковия

кредит са двама от основните акционери на дружеството - СИР ООД и РОСИМ ЕООД. Ръководството е получило уверение от тях, че ако по някакви причини РЕГАЛА ИНВЕСТ АД се окаже в невъзможност да осигурява само средствата, необходими за дейността си, същите ще предоставят нужното финансиране. Дружеството е започнало процедури по реализиране на инвестиционните намерения 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/ с РЗП 11 851 кв.м. и застроена площ от 1 581,34 кв.м.

XVII. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИ НАМЕРЕНИЯ (съгл. т. 13 от Приложение № 10)

„РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД има следните инвестиционни намерения и възможности за тяхното реализиране:

<i>Инвестиционно намерение</i>	<i>Цел</i>	<i>Стойност</i>	<i>Начин на финансиране</i>	<i>Размер на разполагаемите средства</i>	<i>Възможни промени в структурата на финансиране</i>
Изграждане на многофамилна жилищна сграда	Реализиране на приходи от продажби	5 800 хил.лв.	Собствени и привлечени средства	377 хил.лв.	Не се предвиждат

XVIII. НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ (съгл. т. 14 от Приложение № 10)

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на дружеството.

XIX. ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА (съгл. т. 15 от Приложение № 10)

Система за вътрешен контрол и управление на риска на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

„РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД има разработена и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол е съобразена с мащабите и вида на дейността и е разработена с цел да адресира бизнес рисковете, които застрашава постигането на която и да е било от целите на предприятието, свързани с:

- надеждността на финансовото отчитане на предприятието;
- ефективността и ефикасността на неговата дейност;
- спазване от страна на предприятието на приложимите закони и нормативни разпоредби.

Ръководството носи оперативната отговорност за всички дейности и бизнес процеси в предприятието, както и за разработването, внедряването и поддържането на системата за вътрешен контрол. Служители в Дружеството също участват в осъществяването на вътрешния контрол съобразно функционалните си компетентности като докладват на ръководството за всички проблеми в дейностите и процесите или нарушения в политиките на фирмата.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични и итеративни процеси, осъществявани от управителните и надзорните органи, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите законови и регулаторни рамки.

Системата за вътрешен контрол и управление на риска на „РЕГАЛА ИНВЕСТ АД“ включва:



Една от основните цели на въведената системата за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка на надеждността на финансовите отчети на дружеството.

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол и управление на риска в процеса на изготвяне на финансовите отчети за 2018г., са:

Компоненти	Принципи
Среда на контрол	Определяне на средата, в която дружеството функционира: • индустрия, регулаторни фактори, обща рамка за финансово отчитане; • естеството на предприятието – дейност, собственост, организационно – управленска структура, инвестиционна политика, структура на финансиране; • избор и прилагане на счетоводната политика; • бизнес намерения / бизнес програма и резултати; • оценка на финансовите показатели.

Оценка на риска	Идентифициране и оценка на рисковете от съществени отклонения на ниво „финансов отчет“ и „вярност на отчитане на сделки и операции, салда по сметки и оповестявания“.
Контрол на дейностите	Спазване на правилата и процедури, кореспондиращи с: • Оторизацията; • Прегледите на резултатите от дейността; • Обработка на информацията; • Физическите контроли; • Разпределение на задълженията
Информация и комуникация	Прилагане на информационните системи – автоматизирани или неавтоматизирани за: инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции или други финансови данни, включени във финансовия отчет; осигуряване и навременност, наличие и точност на информацията, анализ, текущо наблюдение на резултатите от дейността, политиките и процедурите, ефективното разпределение на задълженията чрез приложимите системи за сигурност в приложимите програми, бази данни и операционна система, вътрешния и външния обмен на информацията.
Дейности по мониторинга	Текущо наблюдение на въведените системи и контроли, тяхната ефективност във времето, извеждане на проблеми или очертаване на области, нуждаещи се от подобрене.

XX. ПРОМЕНИ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ (съгл. т. 16 от Приложение № 10)

На извънредно Общо събрание, проведено на 20.02.2018 г., е взето решение за промени в състава на Съвета на директорите. Освободени са като членове на Съвета на директорите Ивелина Белева Рахнева, Сава Радославов Коев и Ралица Александрова Коренчева и са избрани трима нови членове: Радослав Николов Коев, Надя Радева Динчева и Ивайло Иванов Кузманов. Промените са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 26.02.2018 г. под номер 20180226120815.

Изпълнителни директори към 31.12.2018 г. са Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев, които представляват дружеството заедно и поотделно.

XXI. РАЗМЕР НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ (съгл. чл. 247д, т.1 от ТЗ и т. 17 от Приложение № 10)

Информация за получените възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД:

Получател	Сума в лева	Основание
Цанко Тодоров Цаков – Председател на Съвет на директорите до 26.02.2018 г. След тази дата Член на СД и Изпълнителен директор	17 217.16	Годишно възнаграждение за 2018 г.
Ивелина Белева Рахнева – Член на Съвет на директорите и Изпълнителен директор до 26.02.2018 г.	1 480.00	Възнаграждение до 26.02.2018г.
Радослав Николов Коев – Член на Съвет на директорите и Изпълнителен директор от 26.02.2018г.	15 737.16	Годишно възнаграждение за 2018 г.
Ралица Александрова Коренчева - Член на Съвет на директорите до 26.02.2018 г.	555.00	Възнаграждение до 26.02.2018г.

Сава Радославов Коев - Член на Съвет на директорите до 26.02.2018г. и член на Одитен комитет	1 054.80	Годишно възнаграждение за 2018 г.
Надя Радева Динчева – Член на Съвет на директорите от 27.02.2018г. и член на Одитен комитет	4 834.81	Годишно възнаграждение за 2018 г
Ивайло Иванов Кузманов – Председател на Съвет на директорите от 27.02.2018г.	4 335.01	Годишно възнаграждение за 2018 г
Светла Захариева Димитрова – Член на Одитен комитет	499.80	Годишно възнаграждение за 2018 г

През отчетния период членовете на управителните и контролните органи на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД не са получавали непарични възнаграждения, няма възникнали условни и разсрочени възнаграждения, както и задължения за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

XXII. ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ, АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА (съгл. чл. 247д, т.2 от ТЗ и т. 18 от Приложение № 10)

Информация за притежаваните от членовете на управителните и контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД:

✓ **Съвет на директорите:**

Име, презиме, фамилия	Брой акции	Номинална стойност	% от капитала
Цанко Тодоров Цаков - като едноличен собственик на Росим ЕООД	6 924 926	6 924 926	37.58 %
Радослав Николов Коев – като съдружник в СИР ООД	5 865 866	5 865 866	31.83 %

XXIII. ПРИДОБИТИ И ПРЕХВЪРЛЕНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ, ПРЕЗ ГОДИНАТА, АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ПРАВА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ ДА ПРИДОБИВАТ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО (съгл. чл. 247, т.2 и т.3 от ТЗ)

Информация за придобитите акции на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД от членовете на съветите:

През отчетния период няма придобити акции на дружеството от членовете на неговите управителни и контролни органи.

Информация за прехвърлените акции на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД от членовете на съветите:

✓ **Съвет на директорите:**

През отчетния период няма прехвърлени акции на дружеството от членовете на неговите управителни и контролни органи.

Информация за правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД:

Няма изрични ограничения за членовете на Съвета на директорите на Дружеството да могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството.

XXIV. УЧАСТИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ В ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА КАТО НЕОГРАНИЧЕНО ОТГОВОРНИ СЪДРУЖНИЦИ, ПРИТЕЖАВАНЕТО НА ПОВЕЧЕ ОТ 25 НА СТО ОТ КАПИТАЛА НА ДРУГО ДРУЖЕСТВО, КАКТО И УЧАСТИЕТО ИМ В УПРАВЛЕНИЕТО НА ДРУГИ ДРУЖЕСТВА ИЛИ КООПЕРАЦИИ КАТО ПРОК УРИСТИ, УПРАВИТЕЛИ ИЛИ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТИ
(съгл. чл. 247, т.4 от ТЗ)

Съвет на директорите:

Член на СД	Дружество	Участие в капитала	Участие в управлението
Цанко Тодоров Цаков	Росим ЕООД	100%	управител
	Ка Инженеринг ООД	50%	управител
	Ка Строй ООД	25% чрез Ка Инженеринг ООД	управител
	КА-1 ООД	50%	-
	Варимекс ООД	46%	управител
	Тева ООД	28,52% чрез Варимекс ООД	управител
	Сдружение "Спортен клуб Викинг"	-	председател
	Сдружение "Българска асоциация за развлекателни и хазартни игри"	-	Член на колективен орган на управление
	Изгрев 03 ООД	-	управител
	Златни пясъци АД	-	Член на управителен съвет
	Сдружение "Българска федерация по панкратион"	-	Член на управителен съвет
	ПП "Отечество"	-	Член на колективен орган на управление
Ивелина Белева Рахнева	Ивеста консулт ЕООД	100%	Управител
Радослав Николов Коев	СИР ООД	84%	Управител
Надя Радева Динчева	Сдружение „Асоциация Виктория“	-	Член на управителен съвет

Сключени през отчетния период от дружеството договори по чл. 240 б от Търговския закон:

През отчетния период не са сключвани договори по чл.240 б от ТЗ.

XXV. ИЗВЕСТНИ НА „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД ДОГОВОРНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ
(съгл. т. 19 от Приложение № 10)

На „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД не са известни договорности (включително и след приключване на финансовата година) в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

XXVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСИЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА (съгл. т. 20 от Приложение № 10)

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови вземания и/или задължения в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

XXVII. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ (съгл. т. 21 от Приложение № 10)

На основание чл. 116г от ЗППЦК Корпоративното ръководство на "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД е сключило трудов договор с Директор за връзки с инвеститорите, както следва:

Име, презиме, фамилия:	Елена Тодорова Тодорова
Адрес за кореспонденция:	Гр.Варна, ул.Георги Стаматов 1
Телефон:	+359 52 370 598
E-mail:	regalainvest@gmail.com

XXVIII. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД (съгл. чл. 39, т.4 от ЗС и чл. 247, ал. 3 от ТЗ)

Инвестиционните намерения на Дружеството в краткосрочен план са свързани с промяна статута на част от притежаваните земи, разработване на подробни устройствени планове и проект за застрояване. Към 31 декември 2018 г. дружеството разполага както с привлечени, така и със собствени средства в размер на 185 хил. лв. Дружеството планира да изгради многофамилна жилищна сграда, в УПИ V-2665, 2612 /идентификатор 10135.5506.894/, с РЗП 11 851 кв.м. и застроена площ от 1 581,34 кв.м., за която има влязло в сила разрешително за строеж.

През отчетния период Дружеството няма изготвени и публикувани прогнозни финансови резултати.

Инвестиционна политика:

- Стратегически хоризонт на инвестициите: привличане на инвеститори, качествено жилищно строителство, подобряване на инфраструктурата в района;
- Целесъобразност и приоритет на ключови инвестиционни мероприятия, както следва:

Период на реализация	Инвестиционни мероприятия	Стойност на инвестициите	Очакван доход от инвестициите
2019 – 2020 г.	Строителство	5 800 хил.лв.	13 300 хил.лв.

Ценова политика:

- Следящи конкуренцията цени;
- Използване на "Пазарно-ориентиран метод на ценообразуване";
- Прилагане на метод в ценообразуването "Разходи Плюс";
- Принцип на ценови отстъпки;
- Преференциални цени за контрагенти с дългосрочна договореност;
- Система на отстъпки за количества;
- Гъвкавост на разплащанията;

Рекламна политика:

- Рекламен бюджет, обвързан с реализираните приходи;
- Рекламен канал на принципа на снежната топка, т.е. клиент = доволен клиент = двама клиенти;

- ПР дейности;
- Управление на връзките с клиенти;
- Прилаган промоционален микс (комбинация от: Реклама + Лични продажби + Стимулиране на продажбите + PR активност);

Регала Инвест АД няма сключени дългосрочни договори с контрагенти и такива за сделки от съществено значение за дейността.

XXIX. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД

Върху инвестиционните имоти на Дружеството има тежести, тъй като същите са предоставени като обезпечение по кредит-връдрафт. Подробна информация за параметрите на кредита и предоставените обезпечения е оповестена в поясненията към годишния финансов отчет.

Промените в цената на акциите на дружеството през отчетния период са, както следва:

Средната борсова цена на акция на дружеството към 01.01.2018 г. е 2,60 лв., а към последния работен ден на 2018 г. е 2,80 лв.

Важни събития за периода 01 Януари 2018 г. до 31 Декември 2018 г.:

На 04/01/2018

На заседание на Съвета на директорите е взето решение на основание чл. 223, ал.1 от ТЗ и чл.115 от ЗППЦК, да се свика извънредно общо събрание на акционерите на Регала Инвест АД на 20 февруари 2018 г.

На 20/01/2018

На заседание на Съвета на директорите е взето решение за учредяване в полза на Енерго – про мрежи АД на право на ползване (сервитут) върху 112.19 кв.м. за изграждане и обслужване на кабелни линии ниско напрежение, с дължина на трасето 52.53 л.м. в поземлен имот с идентификатор 10135.5506.894 по плана на град Варна, по сключен Договор за присъединяване от 30.12.2016 г. към електроразпределителната мрежа на обект: Промяна на предназначението на сграда с идентификатор 10135.5506.894.17 от административна сграда в апартаментен хотел, за сумата от 1 800 лв., както и решение да изиска съгласие от ЦКБ АД за същото.

На 26/01/2018

На заседание на Съвета на директорите е приет Междинния финансов отчет и Доклада за дейността на Регала Инвест АД за четвъртото тримесечие на 2017 г.

На 20/02/2018

На извънредно Общо събрание, бе взето решение за промени в състава на Съвета на директорите. Бяха освободени като членове на Съвета на директорите Ивелина Белева Рахнева, Сава Радославов Коев и Ралица Александрова Коренчева и избрани трима нови членове: Радослав Николов Коев, Надя Радева Динчева и Ивайло Иванов Кузманов. Промените са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 26.02.2018 г. под номер 20180226120815

На събрание на Съвета на директорите е избран за Председател на Съвета на директорите Ивайло Иванов Кузманов, а за заместник – председател Надя Радева Динчева. Освободена е от длъжността Изпълнителен директор Ивелина Белева Рахнева и е избран за изпълнителен директор Радослав Николов Коев, наред с досегашния изпълнителен директор Цанко Тодоров Цаков. Действията по управление и представителство ще се осъществяват от двамата изпълнителни директори заедно и поотделно.



На 07/03/2018

На заседание на Съвета на директорите е одобрен Годишния финансов отчет и Доклада за дейността на дружеството за 2017 г.

На 26/04/2018

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

На 05/06/2018

На заседание на Съвета на директорите се приема решение „Регала Инвест“ АД да кандидатства пред ТБ „ЦКБ“ АД и да участва в процедура за предоговаряне на ползвания от дружеството кредит – овърдрафт за удължаване на срока на кредитите с 12 (дванадесет) месеца, като падежът му стане 07.07.2019 г.

На 27/06/2018

На проведено редовно Общо събрание на акционерите бяха взети следните решения: прие се Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2017 г., доклада на регистрирания одитор за извършената проверка на Годишния финансов отчет на дружеството за 2017г., одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2017 г., отчета за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2017 г., отчета за дейността на одитния комитет на Дружеството през 2017 г., отчета за прилагане Политиката на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Регала Инвест АД през 2017 г.; прие се решение за потвърждаване на всички управленски действия и решения на членовете на СД през периода 01.01.–31.12.2017 г. и освобождаване от отговорност за дейността им през 2018 г.; Избран бе регистриран одитор на Дружеството за проверка и заверка на ГФО за 2018 г. – Актив ООД.; прие се решение да не се разпределя финансовия резултат на дружеството за 2017 г.; прие се решение брутното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите да бъде в размер на една минимална работна заплата за страната.

На 20/07/2018

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

На 23/10/2018

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

До
акционерите
на "Регала инвест" АД
гр. Варна

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на "Регала инвест" АД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2018г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г. и (за) неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад *“Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет”*. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с *Етичния кодекс на професионалните счетоводители* на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Виж т.3 „Инвестиционни имоти“, р.VI. Пояснителни бележки към финансовия отчет и р.V. „Ефект от промяна в базата за изготвяне на финансовите отчети като преминаване от МСС/МСФО към НСС“ от приложението към финансовия отчет.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
1. Прилагане за първи път на НСС, оповестено към приложението на финансовия отчет Прилагане за първи път на НСС, като база за изготвяне на финансовите отчети и оповестяване на преминаването от Международните счетоводни стандарти към Националните счетоводни стандарти в приложението на финансовия отчет	В тази област нашите одиторски процедури включиха : ✓ Проверка и съпоставяне на счетоводните политики, които се използват във встъпителния баланс, със счетоводните политики, които са заложи в Националните счетоводни стандарти и дали са в сила към датата на съставяне на първия финансов отчет, съставен по Националните счетоводни стандарти. ✓ Изпълнихме процедури във връзка с оповестяването на преминаването от Международните счетоводни стандарти към Националните счетоводни стандарти и как се отразява върху финансовото състояние, финансовите резултати от дейността и паричните потоци.
2. Оценяване на инвестиционните имоти (на стойност 24 738 хил.лв. оповестени във финансовия отчет). Балансовата стойност на инвестиционните имоти е 24 738 хил.лв., а тяхната преценка до справедлива стойност, отчетена във финансовия резултат за годината е 415 хил.лв. При оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти се изисква съществена преценка от страна на ръководството и в същото време инвестиционните имоти са съществена част от общата сума на активите на Дружеството във финансовия отчет. Във тази връзка Дружеството използва независим оценител. Входящите данни, които имат най-съществено влияние върху оценките на справедливата стойност на инвестиционните имоти включват предположения, като например очаквани приходи от наеми, дисконтови фактори, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработването на имота и други.	В тази област нашите одиторски процедури включиха : ✓ Извършване на оценка на компетентността, капацитета и обективността на независимия оценител, нает от „Регала инвест“ АД. Обсъдихме обхвата на неговата работа с ръководството. ✓ Преглед и проверка на доклада на независимия външен оценител. ✓ Обсъждане на резултатите от оценката с независимия оценител. Придобиване на разбиране от наша страна за избора на цялостен подход и приложимостта му в контекста на дейността на Дружеството, както и за източниците на информация и ключовите фактори. ✓ Преглеждане на методиката за счетоводно отчитане на ефектите от преоценката и проверка на нейното приложение. ✓ Оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет относно инвестиционните имоти от приложението към финансовия отчет.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, (в т.ч.) декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като

съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигахме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси,

които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други закони и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл.100н, ал.10 от ЗППЦК във връзка с чл.100н, ал.8, т.3 и т.4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл.100н, ал.8, т.3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в т.5, т.17 и т.19.2.3, р.VI. Пояснителни бележки към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на СС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- „АКТИВ“ ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на "Регала инвест"АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 27.06.2018г., за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 03.09.2018г.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на Дружеството представлява шести пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.

- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили допълнителни услуги на Дружеството, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на Дружеството.

Одиторско дружество

"АКТИВ" ООД,

гр.Варна, ул. "Дунав" № 5



Регистриран одитор, отговорен за одита (диплом №0598): Костадинка Коева

Управител: Симеон Симов

Дата: 29 март 2019г.

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

2018 година





Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за счетоводството, Закона за независим финансов одит и други закони и подзаконни актове и международно признати стандарти.

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

- равнопоставено третиране на всички акционери, гарантиране и защита на техните права;
- подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите и прозрачност;
- постигане на прозрачност и публичност на процесите по предоставяне на информация от страна на дружеството;
- осигуряване на механизъм за добро управление на дружеството от страна на управителните органи и
- възможност за ефективен надзор върху управлението от страна на акционерите и регулаторните органи.

Като резултат от прилагане принципите на корпоративното управление е балансираното взаимодействие между акционерите, ръководството и заинтересованите лица.

Декларацията за корпоративно управление съдържа в себе си:

1. информация относно спазване по целесъобразност от страна на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД на:
 - а) Националния кодекс за корпоративно управление,
 - б) информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД в допълнение на кодекса по буква "а" или буква "б";
2. обяснение от страна на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" или буква "б" не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това;
3. описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на „РЕГАЛА ИНВЕСТ.“ АД във връзка с процеса на финансово отчитане;
4. информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане;
5. състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД и техните комитети, както и
6. описание на политиката на многообразие, прилагана от „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД по отношение на административните, управителните и надзорните органи във връзка с аспекти, като: възраст, пол или образование и професионален опит; целите на тази политика на многообразие; начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период, а при неприлагане на такава политика - обяснение относно причините за това.

Декларацията за корпоративно управление на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД е подчинена на принципа „спазвай или обяснявай“.



„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 преобразуване 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 е със седалище и адрес на управление:

Република България,
гр. Варна, ул. Георги Стаматов № 1
тел.: (+359) 52 370 598,
[http: www.regalainvest.bg](http://www.regalainvest.bg)
e-mail: regalainvest@gmail.com

Акционерният (основния) капитал на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД е 18 428 734 лева, разпределен в 18 428 734 броя безналични поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лев всяка. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството. Акциите на „Регала Инвест“ АД са с присвоен ISIN код: BG1100036133.

Емисия от 18 428 734 броя акции на Дружеството е регистрирана на БФБ – София АД.

Дружеството е вписано в публичния регистър на Комисията за Финансов Надзор.

Ограничение за прехвърляне на акции в Устава на Дружеството не е предвидено.



Съгласно договор с Централен депозитар се води книга на акционерите, притежаващи безналични акции, в която се вписват всякакви прехвърляния на собствеността. Собствеността върху безналичните ценни книжа се удостоверява посредством направените вписвания във водения от „Централен депозитар“ АД регистър, за поддържането на който Дружеството заплаща ежегодно такса.

I. КОРПОРАТИВНИ РЪКОВОДСТВА

“РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в четири членен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителните членове на съвета.

“РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД няма административен орган, защото българското законодателство и правна система не предполагат съществуването на такъв орган.

Съветът на директорите в своята си дейност се ръководи от утвърдени ПРАВИЛА за работа на Съвета на директорите на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД, спазвайки препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление. Правилата регламентират подробно изискванията относно функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността на Съвета на директорите; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване съобразно спецификата на дружеството на одитен комитет.

Съгласно препоръките на Кодекса за корпоративно управление и разпоредбите на приетите ПРАВИЛА за работа, Съветът на директорите на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД осъществява независимо и отговорно управление на дружеството в съответствие с установените визия, цели и стратегии на дружеството за текущата година и интересите на акционерите.

Съветът на директорите контролира изпълнението на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, спазвайки Националния кодекс за корпоративно управление и приетия от тях ЕТИЧЕН КОДЕКС, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересувани лица, както и да накърнят авторитета на дружеството като цяло.

Всички работници и служители на дружеството са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

Във връзка с прилаганата политика по отношение на разкриване на информация и връзки с инвеститорите, Съветът на директорите на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД провежда срещи с различни групи инвеститори във всеки случай на заявен от тяхна страна интерес, на които присъстват всички членове на корпоративното ръководство.

Съветът на директорите на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД предоставя информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане:

Пар.1, б“в”	Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.	Акционери със значими преки или косвени акционерни участия в “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД са: РОСИМ ЕООД – пряко, акционер с 37,58% СИР ООД – пряко, акционер с 37,89% Цанко Цаков – косвено, едноличен собственик на РОСИМ ЕООД Радослав Коев – косвено, съдружник в СИР ООД
Пар.1, б“г”	Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права	Притежатели на ценни книжа със специални права на контрол няма
Пар.1, б“е”	Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;	Ограничения върху правата на глас няма
Пар.1, б“з”	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в учредителния договор са определени в устройствените актове на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД, приетите правила за работа на Съвета на директорите и политиката на многообразието.
Пар.1, б“и”	Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции;	Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в устройствените актове на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен одит, както и осигурено интегрирано функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от протоколчик и всички присъстващи членове, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях



по разглежданите въпроси. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на устройствените актове на дружеството.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят отчет за управлението и годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД съобразно закона и устройствените актове на дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на дружеството.

"РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД прилага Политика на многообразие в органите на управление по отношение на различни аспекти, включително възраст, пол, националност, образование и професионален опит, включително и пазарни стимули, чрез приетата Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление Многообразието на компетенции и становища на членовете на управителните органи спомага за доброто разбиране на организацията и дейностите на бизнеса на дружеството. То дава възможност на членовете на Съвета на директорите да оспорват по конструктивен начин управленските решения и да бъдат по-отворени към новаторски идеи, като по този начин се намери противодействие на сходството на мнения на членовете, също познато като „групово мислене“. Целите, заложи в политиката на многообразието са допринасяне за ефективен надзор на управлението и успешно управление на дружеството, повишаване прозрачността по отношение прилагането на многообразието и информиране на пазара за практиките на корпоративно управление, което от своя страна ще доведе до оказване на индиректен натиск върху дружеството за по-многообразни органи на управление.

През отчетната 2018 г. са извършвани промени в Състава на съвета на директорите на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД. На извънредно Общо събрание, проведено на 20.02.2018 г., бе взето решение за промени в състава на Съвета на директорите. Бяха освободени като членове на Съвета на директорите Ивелина Белева Рахнева, Сава Радославов Коев и Ралица Александрова Коренчева и избрани трима нови членове: Радослав Николов Коев, Надя Радева Динчева и Ивайло Иванов Кузманов.

Съветът на директорите на "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД се състои от четири члена съгласно устройствените актове на дружеството. Прилагайки политиката на многообразието изборният посредством прозрачна процедура Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството, като неговите членове притежават подходящите квалификация, знания и управленски опит, които изисква заеманата от тях позиция и техните компетенции, права и задълженията следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.



Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено напълно – двама от четиримата членове на Съвета на директорите на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД са независими. По този начин дружеството е приложило в пълнота един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителните директори и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи, на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

Организационната структура и система за управление на дружеството е предпоставка за гъвкавост на процесът на вземане на решения. Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от ОСА политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на дружеството.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния доклад за дейността на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД за отчетната 2018 г.

През 2018 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД и/или с постигането на предварително определени от Съвета на директорите цели, заложи в бизнес програмата на дружеството за 2018 г. Изпълнителните директори не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството. Размерът на получените допълнителни стимули от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестен в Годишния доклад за дейността на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД за отчетната 2018 г.

През 2018 г. Общото събрание на акционерите на дружеството не е гласувало на членовете на Съвета на директорите допълнителни възнаграждения под формата на тантиеми.



Не е предвидено Дружеството да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите на "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани в устройствените актове на дружеството. Съветът на директорите на "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД има приета система за избягване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица и разкриване на информация при възникване на такива. При определяне на лицата като свързани и заинтересовани се използват дефинициите, дадени от ЗППЦК, а именно:

- ♦ **Заинтересовани лица** по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:
 1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или
 2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията;
 3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2.
- ♦ **Свързани лица** по смисъла на § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК са:
 1. лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;
 2. лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;
 3. лицата, които съвместно контролират трето лице;
 4. съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.
- ♦ **Контрол** по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК на е налице, когато едно лице:
 1. притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
 2. може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
 3. може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.



Действащата система ги задължава незабавно да разкрият съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и тях или свързани с тях лица.

Информация, за сключвани през отчетната 2018 г. сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, е оповестена в Годишния доклад за дейността на "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД за отчетната 2018 г.

Одитния комитет, действащ към 31.12.2018 г. е избран на Общото събрание на акционерите, проведено на 12.06.2017 г. Одитния комитет е в тричленен състав, от които 2 члена са независими и е мандат 4 години, считано от 12.06.2017 г.

Основните функции и задължения на Одитния комитет са регламентирани в Закона за независимия финансов одит и са както следва:

1. информира Съвета на директорите за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на одитния комитет в този процес;

2. наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;

3. наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;

4. наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;

5. проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;

6. отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;

7. уведомява Комисията, както и Съвета на директорите за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;

8. отчита дейността си пред органа по назначаване;

9. изготвя и предоставя на Комисията в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си.

II. ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

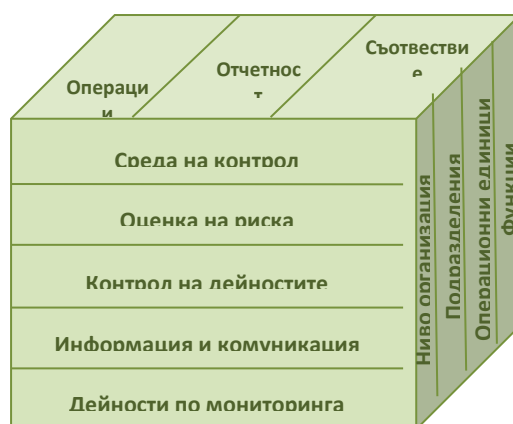
"РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД има разработена и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични и итеративни процеси, осъществявани от управителните и надзорните органи, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите законови и регулаторни рамки.

Основните компоненти на системата за вътрешен контрол са:

- среда на контрол
- оценка на риска
- контрол на дейностите
- информация и комуникация
- дейности по мониторинга

Тези компоненти са релевантни към цялостната организация и към отделните ѝ нива и подразделения, или отделните операционни единици, функции или други нейни структурни елементи, като тази връзката е представена чрез „Куб на COSO“¹



Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са обобщени в следната схема²:



¹ COSO – БАЗОВА КОНЦЕПЦИЯ ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

² Модел „Вътрешен контрол – интегрирана рамка“, COSO



Една от основните цели на въведената системата за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка на надеждността на финансовите отчети на дружеството.

Годишният финансов отчет на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Дружеството изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Годишният финансов отчет на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД за отчетната 2018 г. подлежи на заверка от Одиторско предприятие Актив ООД, избрано на Общото събрание на акционерите на 27.06.2018 г. по писмено предложение на Съвета на директорите на дружеството, ръководени от установените изисквания за професионализъм с подкрепата от Одитния комитет.

Съветът на директорите на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД е създал всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на одиторско предприятие в процеса на извършване на всички необходими процедури, определени от Закона за независимия финансов одит и Международните стандарти за одит, въз основа на които могат да изразят независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на дружеството.

С оглед обезпечаване ефективността на работата на одиторско предприятие на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД, Съветът на директорите разработи и прие Мерки за осигуряване ефективното изпълнение на задълженията на одиторите на дружеството въз основа на изискванията на Закона за независимия финансов одит.

Независимият финансов одит обхваща процедури за постигане на разумна степен на сигурност:

- за спазване принципите на счетоводството съгласно приложимата счетоводна база;
- доколко счетоводната политика на одитираното предприятие е целесъобразна за неговата дейност и е съвместима с приложимата счетоводна база и счетоводните политики, използвани в съответния отрасъл;
- за последователността на прилагането на оповестената счетоводна политика съгласно приложимата счетоводна база;
- за ефективността на системата на вътрешния контрол, ограничена до постигане целите на одита;
- за процеса на счетоводното приключване и изготвянето на финансовия отчет;
- за достоверността и необходимата за потребителите обхватност на представената и оповестена във финансовия отчет информация съгласно приложимата счетоводна база.
- за съответствието между информацията във финансовия отчет и тази в доклада за дейността на ръководството на одитираното предприятие, както и всяка друга информация, която органите на управление на предприятието предоставят заедно с одитирания финансов отчет.

Без да се засягат изискванията за докладване по Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014, обхватът на финансов одит не включва изразяване на сигурност относно бъдещата жизнеспособност на одитираното предприятие, нито за



ефективността или ефикасността, с които ръководството на одитираното предприятие е управлявало или ще управлява дейността на предприятието.

При предложенията за избор на външен одитор на дружеството е прилаган ротационен принцип съгласно препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Избраният Одитен комитет на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството.

III. ЗАЩИТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Акциите на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД са регистрирани за търговия на регулиран пазар на БФБ АД - София и всички настоящи акционери и потенциални инвеститори могат свободно да извършват сделки по покупко-продажба на ценните книжа на дружеството. Компанията има сключен договор с „Централен депозитар“ АД за водене на акционерна книга, която отразява актуалното състояние и регистрира настъпилите промени в собствеността.

Корпоративното ръководство на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и се задължават да защитават техните права, както и да улесняват упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на дружеството. Осигуряват информираност на всички акционери относно техните права.

♦ **Общо събрание на акционерите**

Корпоративното ръководство на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД осигурява възможност на всички акционери да участват в работата на Общото събрание на акционерите.

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване.

Акционерите разполагат с изчерпателна и навременна информация относно дневния ред, датата и мястото на провеждане на редовно или извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД. Поканата и материалите, свързани с дневния ред, се публикуват на корпоративния сайт на дружеството и/или електронната страница на специализираната финансова медия към БФБ АД и/или в информационния сайт „X3news“;

Корпоративното ръководство, по време на общото събрание на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството лично или чрез представители, а когато устройствените актове на дружеството предвиждат такава възможност – и чрез кореспонденция и/или по електронен път.



Корпоративното ръководство осъществява ефективен контрол чрез създаване на необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини.

Корпоративното ръководство на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД организира провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на дружеството, като гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Корпоративните ръководства предприемат действия за насърчаване участието на акционери в Общото събрание на акционерите, вкл. чрез осигуряване на възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет) в случаите когато това е възможно и необходимо.

Всички членове на корпоративното ръководство присъстват на общите събрания на акционерите на дружеството.

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД са конкретни и ясни, без да въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

“РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД на интернет страницата си поддържа секция относно правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите.

Корпоративното ръководство на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

♦ **Еднакво третиране на акционери от един клас**

Корпоративното ръководство на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД третира всички акционери от един клас еднакво. Всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас. Корпоративното ръководство на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД предоставя достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им.

♦ **Консултации между акционерите относно основни акционерни права**

Съгласно действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД, корпоративното ръководство не може да препятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

✦ Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба

Корпоративното ръководство на "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си.

IV. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Във връзка с изискванията на ЗППЦК и на устройствените актове на дружеството за задължителното предоставяне на информация на Комисията за финансов надзор и на обществеността Корпоративното ръководство на "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД до настоящия момент е спазвало принципите и изискванията на ЗППЦК за разкриване на информация и е в процес на обобщаване на тези принципи и правила в Политика за разкриване на информация, в съответствие с която да създаде и поддържа система за разкриване на информация, която ще гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и няма да позволява злоупотреби с вътрешна информация. Корпоративното ръководство "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД гарантира, че системата за разкриване на информация ще осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

"РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД прилага съгласно изискванията на ЗППЦК правила за изготвяне на годишните и междинните отчети, реда за разкриване на информация и своевременното оповестяване на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството, неговото управление, корпоративните му ръководства, оперативната му дейност, акционерната му структура.

Във връзка с изпълнение на чл. 43а, ал. 2 и 3 "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД има сключени договори със „СЕРВИЗ ФИНАНСОВИ ПАЗАРИ“ ЕООД оповестяване на регулираната по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа информация пред обществеността, регулирания пазар и КФН. Информацията е достъпна на съответните електронни адреси на медиите www.x3news.com, както и на корпоративния сайт на "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД – www.regalainvest.bg

На корпоративния сайт на "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД е публикувана следната информация:

- основна, идентифицираща дружеството търговска и корпоративна информация;
- актуална информация относно акционерната структура;
- устройствените актове на дружеството и приетите политики, имащи отношение към дейността и функционирането на дружеството;
- информация относно структурата и състава на управителните и контролни
- органи на дружеството, както и основна информация относно техните членове, включително и информация за комитети;
- финансови отчети за последните 10 години;
- материалите за предстоящите общи събрания на акционерите на дружеството, както и допълнителни такива, постъпили по законов ред. Информация за взетите решения от общите събрания на акционерите поне за последните три години, вкл. информация за разпределените от дружеството дивиденди за този период;
- информация за одиторите;

- информация за предстоящи събития;
- информация относно емитираните акции и други финансови инструменти;
- важна информация, свързана с дейността на дружеството;
- информация за правата на акционерите в т.ч. достатъчно информация относно правото на акционерите да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл.223а от Търговския закон;
- информация за контакт с директора за връзки с инвеститорите на дружеството.

Във връзка с изпълнение на чл. 116г. от ЗППЦК Корпоративното ръководство на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД сключи трудов договор с Директор за връзки с инвеститорите при спазване политиката на многообразие по отношение на подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения.

Корпоративното ръководство на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД възлага на Директора за връзки с инвеститорите да осигурява всички необходими условия и информация, за да могат акционерите на компанията да упражняват своите права. Членовете на Корпоративното ръководство извършва периодично контрол върху коректността и целостта на публично оповестяваната информация. Директорът за връзки с инвеститорите играе важна роля в процеса на разкриване на информация. Той е лицето, което се явява свързващо звено между Корпоративното ръководство, акционерите и всички потенциални инвеститори в ценни книжа на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД.

Основните функции и задължения на Директора за връзки с инвеститорите са:

- Разработва и предлага за утвърждаване по съответния ред стратегия и политика по връзки с инвеститорите на дружеството като част от стратегията и политиката по разкриване на информация, и отговаря за нейното изпълнение
- Разработва и изпълнява програма и бюджет за работа по връзки с инвеститорите.
- Организира и осъществява ефективна комуникационна връзка между управителния орган на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;
- Осъществява ефективната комуникация с анализатори, брокери, консултантски компании, инвеститори и медии като използва разнообразни комуникационни канали и комуникационни средства.
- Организира и осъществява ефективна вътрешна комуникация с всички отдели на дружеството за получаване на навременна информация от структурните звена по повод на подготовката на всички материали и документи, свързани с дейността по връзки с инвеститорите.
- Отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях;
- Води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на корпоративното ръководство на дружеството;
- Отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до комисията, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството, и Централния депозитар;

- Води регистър за изпратените материали по т. 2 и 4, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т. 1, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация.
- Организира изготвянето на анализи и информация за капиталовия пазар с цел системно да информира ръководството на дружеството за състоянието и перспективите на капиталовия пазар, отношението на инвестиционната общност към дружеството и за основните акционери.
- Изготвя годишен отчет за своята дейност и го представя пред акционерите на годишното общо събрание.

Корпоративните ръководства осигуряват оповестяването на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството посредством канали, които предоставят равнопоставен и навременен достъп до съответната информация от потребителите.

“РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД има задължение за разкриване на:

➤ **Регулирана информация пред Комисията за финансов надзор и обществеността**

Основание	Срок	Обстоятелство
Чл. 100н, ал. 1 от ЗППЦК	До 90 дни от завършването на финансовата година	Годишен финансов отчет за дейността
Чл. 100о, ал. 1 от ЗППЦК	До 30 дни от края на шестмесечието/ тримесечието	6-месечен/3-месечен финансов отчет за дейността, обхващащ първите 6 месеца/3 месеца от финансовата година
Чл. 100о, ал. 2 от ЗППЦК	До 60 дни от края на шестмесечието	6-месечен консолидиран финансов отчет за дейността, обхващащ първите 6 месеца от финансовата година
Чл. 100о ¹ , ал. 1 от ЗППЦК	До 30 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие	Уведомление за финансовото състояние
Чл. 100с, ал. 1 от ЗППЦК	Незабавно	Промени в правата на притежателите на ценни книжа, различни от акции, включително промените в сроковете и условията по тези ценни книжа, които биха могли непряко да засегнат тези права, които са резултат от промяна в условията по заема или лихвения процент
Чл. 100т, ал. 1 от ЗППЦК	Незабавно	Информация, когато Емитентът или лицето, поискало без съгласието на емитента допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар
Чл.100ш от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението или узнаване на съответното обстоятелство, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края	Информация относно следните обстоятелства, подлежащи на вписване: 1. промени в устава; 2. промени в управителните и контролните си органи;

на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	3. решение за преобразуване на дружеството; 4. други обстоятелства, определени с наредба.
--	--

► **Информация пред Комисията за финансов надзор и обществеността**

Основание	Срок	Обстоятелство
Чл. 110, ал. 9, т.1 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от вписването в търговския регистър	Всяка последваща емисия от акции
Чл. 110, ал. 9, т. 2 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от вписването в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор	Допускане на всяка последваща емисия от акции за търговия на всеки регулиран пазар, до който е допусната емисия от същия клас
Чл. 111, ал. 6 от ЗППЦК	До края на работния ден, предхождащ деня на изкупуването	Уведомление за броя собствени акции, които ще изкупи в рамките на ограничението по чл. 111, ал. 5, и за инвестиционния посредник, на който е дадена поръчка за изкупуването
Чл. 111а, ал. 1 от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Всички промени в правата по отделните класове акции, включително промени в правата по деривативни финансови инструменти, издадени от дружеството, които дават право за придобиване на акции на дружеството
Чл. 111а, ал. 2 от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Решение за издаване на нови акции, включително за решения относно разпределение, записване, обезсилване или превръщане на облигации в акции
Чл. 112д от ЗППЦК	До 10-о число на месеца, следващ месеца, в рамките на който е настъпило увеличение или намаление на капитала	Информация за общия брой акции с право на глас и за размера на капитала към края на месеца, през който е осъществена промяна в капитала. Информацията се разкрива за всеки отделен клас акции
Чл. 114б от ЗППЦК	В 7 - дневен срок от настъпването на обстоятелството	Декларация от членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко



		25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират
Чл. 115 от ЗППЦК	Най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание на акционерите	Покана и материали за провеждане на Общото събрание на акционерите по чл. 224 от Търговския закон, включително и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция
Чл.115в от ЗППЦК	Незабавно	Уведомление до Комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията.
Чл. 116, ал. 11 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от Общото събрание на акционерите	Упражняването на гласове в Общото събрание на акционерите чрез представители
Чл. 117, ал. 2 от ЗППЦК	До 3 работни дни от провеждане на Общото събрание на акционерите	Протокол от заседанието на Общото събрание на акционерите
Чл. 148, ал. 3 от ЗППЦК	Незабавно, но не по-късно от 4 работни дни от деня, следващ деня на придобиването или прехвърлянето на акции	Уведомление от всеки акционер, който в резултат на придобиване или прехвърляне правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството

19, ал.1 от Регламент 596/2014	Не по-късно от три работни дни след датата на сделката	Лицата с ръководни функции, както и тясно свързани с тях лица, уведомяват емитента компетентния орган
Чл. 19, ал.3 от Регламент 596/2014	Не по-късно от три работни дни след датата на сделката	Информацията, за която е подадено уведомление в съответствие с параграф 1, се прави публично достояние своевременно



V. ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

“РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД идентифицира като заинтересованите лица с отношение към неговата дейност са всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономически просперитет на дружеството – служители, клиенти, доставчици, брокери, агенти, кредитори и обществеността като цяло.

Корпоративното ръководство насърчава сътрудничеството между дружеството и заинтересованите лица за повишаване на благосъстоянието на страните и за осигуряване на устойчиво развитие на компанията като цяло.

С тази цел “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД прилага политика спрямо заинтересованите лица с цел:

- ефективно взаимодействие със заинтересованите лица
- зачитане правата на заинтересованите лица, установени със закон или по силата на взаимни споразумения с компанията
- съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика
- информираност на всички заинтересовани лица относно законово установените им права

В съответствие с тази политика корпоративното ръководство спазва правилата за отчитане интересите на заинтересованите лица, които да осигурят и тяхното привличане при решаване на определени, изискващи позицията им въпроси. Тези правила гарантират баланса между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Периодично, в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД инициират мероприятия за информиране по икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, включително борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на дружеството; опазването на околната среда.

Корпоративното ръководство “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД гарантира правото на своевременен и редовен достъп до относима, достатъчна и надеждна информация относно дружеството, когато заинтересованите лица участват в процеса на корпоративно управление.

VI. ИНСТИТУЦИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, ПАЗАРИ НА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И ДРУГИ ПОСРЕДНИЦИ

Корпоративното ръководство на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД осигурява ефективно взаимодействие на дружеството с неговите акционери – институционални инвеститори, а също така и с регулираните пазари на финансови инструменти и инвестиционните посредници на тези пазари.

- ♦ **Институционални инвеститори** по смисъла на & 1, буква „в“ от ДР на ЗППЦК са банка, колективна инвестиционна схема и национален инвестиционен фонд,



застрахователно дружество, пенсионен фонд или друго дружество, чийто предмет на дейност изисква придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа.

- ♦ **Регулиран пазар** по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти е многостранна система, организирана и/или управлявана от пазарен оператор, която среща или съдейства за срещането на интересите за покупка и продажба на финансови инструменти на множество трети страни чрез системата и в съответствие с нейните недискреционни правила по начин, резултатът от който е сключването на договор във връзка с финансовите инструменти, допуснати до търговия съгласно нейните правила и/или системи, лицензирана и функционираща редовно в съответствие с изискванията на този закон и актовете по прилагането му. Регулиран пазар е и всяка многостранна система, която е лицензирана и функционира в съответствие с изискванията на дял III от Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета.
- ♦ **Инвестиционен посредник** по смисъла на чл. 5, ал. 1 на Закона за пазарите на финансови инструменти е лице, което по занятие предоставя една или повече инвестиционни услуги и/или извършва една или повече инвестиционни дейности.
- ♦ **Инвестиционни услуги и дейности** по смисъла на чл. 5, ал. 2 на Закона за пазарите на финансови инструменти са:
 1. приемане и предаване на нареждания във връзка с един или повече финансови инструменти, включително посредничество за сключване на сделки с финансови инструменти;
 2. изпълнение на нареждания за сметка на клиенти;
 3. сделки за собствена сметка с финансови инструменти;
 4. управление на портфейл;
 5. предоставяне на инвестиционни консултации на клиент;
 6. поемане на емисии финансови инструменти и/или предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти при условията на безусловно и неотменимо задължение за записване/придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка;
 7. предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка;
 8. организиране на многостранна система за търговия.

Към 31.12.2018 г. Дружеството има акционери - институционални инвеститори, които притежават общо 24,09 % от капитала.

Корпоративното ръководство на "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД използва услугите на следните инвестиционни посредници и оператори на пазари, на които се търгуват финансовите инструменти, издадени от дружеството:

- РЕАЛ ФИНАНС АД
- ♦ **Пазарен оператор** по смисъла на § 1, т.11 от ДР на Закона за пазарите на финансови инструменти е едно или повече лица, които управляват и/или организират дейността на регулиран пазар. Пазарният оператор може да бъде самият регулиран пазар.



Препоръките или действията, които осъществяват инвестиционните посредници и оператори на пазари се базират на пазарни информация и принципи.

Институционалните инвеститори на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД когато действат в качество си на доверено лице оповестяват своите политики на корпоративно управление, както и политиките си за гласуване на общи събрания на компаниите, в които са инвестирали, включително процедурите, които те прилагат при вземане на решения относно използването на правото си на глас. Те разкриват информация относно действителното упражняване на правото им на глас по техните инвестиции, като разкриването се прави най-малко пред техните клиенти във връзка с ценните книжа на всеки клиент. Спазва се и препоръката на Националния кодекс за корпоративно управление в случаите когато институционалният инвеститор е инвестиционен консултант на инвестиционни дружества разкриването на информация следва да се прави пред пазарния оператор.

- ♦ **Инвестиционен консултант** по смисъла на чл. 1, ал. 3 от НАРЕДБА № 7 от 5.11.2003 г. за изискванията, на които трябва да отговарят физическите лица, които по договор непосредствено извършват сделки с финансови инструменти и инвестиционни консултации относно финансови инструменти, както и реда за придобиване и отнемане на правото да упражняват такава дейност е физическо лице, което по договор с инвестиционен посредник, управляващо дружество, инвестиционно дружество, национален инвестиционен фонд и/или лице, управляващо алтернативни инвестиционни фондове, извършва инвестиционни анализи и консултации относно финансови инструменти.
- ♦ **Инвестиционна консултация** по смисъла на § 1, т.2 от ДР на Закона за пазарите на финансови инструменти е предоставяне на лична препоръка на клиент по негово искане или по инициатива на инвестиционния посредник във връзка с една или повече сделки, свързани с финансови инструменти. Препоръката е лична, ако се предоставя на лице в качеството му на инвеститор или потенциален инвеститор, съответно на агент на инвеститор или потенциален инвеститор. Препоръката не е лична, когато се предоставя изключително чрез дистрибуторски канали, чрез които публично се предоставя информация или чрез които широк кръг лица имат достъп до информация, или на обществеността. Личната препоръка трябва да бъде подходяща за лицето, на което се предоставя, или да бъде изготвена при отчитане на обстоятелствата, имащи отношение към знанията, уменията и опита на лицето в областта на инвестирането във финансови инструменти. Личната препоръка представлява препоръка за предприемане на едно от следните действия: а) покупка, продажба, записване, замяна, обратно изкупуване, държане или поемане на определени финансови инструменти; б) да се упражни или да не се упражни право по определени финансови инструменти за покупка, продажба, записване, замяна или обратното им изкупуване.

Институционалните инвеститори “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД за ефективното им участие в политиката на корпоративно управление на дружеството са отделили необходимия човешки и финансов ресурс.

Попечителите, държащи финансови инструменти за сметка на клиенти, упражняват правата на глас в съответствие с насоките, дадени от крайните собственици на инструментите.

Освен ако не получат специфични инструкции, попечителите не следва да упражняват правата на глас по държаните от тях финансови инструменти.

Институционалните инвеститори са в постоянен диалог с "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД като стриктно спазват изискването за равнопоставено третиране на всички акционери и не следва да предоставят информация, която би поставила институционалните инвеститори в привилегировано положение спрямо останалите акционери.

Институционалните инвеститори на "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД когато действат в качество си на доверено лице следва да оповестяват как управляват избягването на конфликти на интереси и как наличието на конфликт на интереси би се отразило на осъществяването на основните им права на акционери в дружествата, в които инвестират.

"РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД изисква разкриване и ограничаване на конфликтите на интереси, като и тяхното разкриване от упълномощените съветници, анализатори, брокери, рейтингови агенции и други, които предоставят анализи или консултации. Това изисква се прилага при условие, че тези конфликти на интереси могат да застрашат целостта и обективността на техния анализ или съвет или могат да послужат за вземане на решение от страна на инвеститорите.

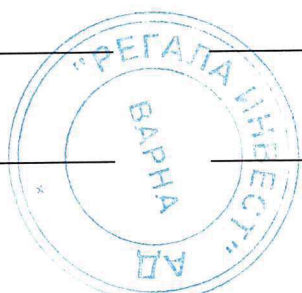
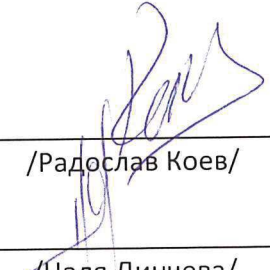
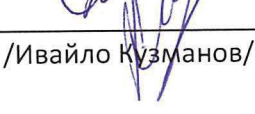
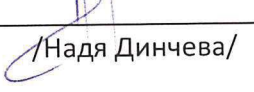
В случай на допускане на "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД до търговия в юрисдикция, различна от тази, в която то е учредено, следва да оповести приложимите за него правила за корпоративно управление.

В случай на двойни листвания, пазарните оператори се задължават да оповестят и документират критериите и процедурите за признаване на изискванията за листване на основния пазар.

Регулираните пазари на финансови инструменти, многостранните системи за търговия и другите пазари следва да използват механизми за събиране, определяне и разкриване на цените, които в достатъчна степен позволяват на инвеститорите на пазарен принцип да обследват и оценяват своите инвестиции в корпоративни финансови инструменти. Същата информация се представя и за "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД.

Настоящата декларация за корпоративно управление на "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД е съставена и подписана на 07.03.2019 г.

Съвет на директорите:

 _____ /Цанко Цаков/		 _____ /Радослав Коев/
 _____ /Ивайло Кузманов/		 _____ /Надя Динчева/

Приложение № 11

към чл.32, ал.1, т.4

чл. 35, ал. 1, т. 5

и чл. 41, ал. 1, т. 4 от Наредба 2

(Ново - ДВ, бр. 101 от 2006 г.,

в сила от 1.01.2007 г.)

Информация относно публичното дружество **РЕГАЛА ИНВЕСТ АД**

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Капиталът на дружеството е в размер на 18 428 734 лева, разпределен в 18 428 734 броя обикновени, безналични, поименни акции с номинал 1 лев, с право на един глас в общото събрание.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Акциите на дружеството са свободно прехвърляеми. В уставът на дружеството няма ограничителни условия относно прехвърлянето или притежаването на акции.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

31 декември 2018 г.

	Начин на притежание	Брой акции	%
РОСИМ ЕООД	пряко	6 924 926	37.58
СИР ООД	пряко	6 983 009	37.89
ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД	пряко	1 825 800	9.91
ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС ЕАД	пряко	1 213 902	6.59
УПФ СЪГЛАСИЕ	пряко	996 327	5.41

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

В устава или с други документи на дружеството не са предвидени ограничения при упражняване правото на глас от служители, притежаващи акции.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Няма наложени ограничения върху правата на глас на акционерите и към момента не съществуват условия налагащи такива ограничения.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Членовете на Съвета на директорите се назначават и освобождават с решение на Общото събрание на акционерите за срок от пет години с мнозинство от 2/3 от представените акции с право на глас.

Промените в Устава на дружеството се приемат с мнозинство от 2/3 от представените акции с право на глас.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

„Чл. 27. (1) Дружеството се управлява от Съвет на директорите. Той се състои от 3 (три) до 9 (девет) лица, като точния брой се определя от Общото събрание на акционерите.

(2) СД управлява дружеството въз основа и в рамките на действащото в Република България законодателство, като:

- приема правила за работата си;
- стопанисва и опазва имуществото на дружеството;
- определя насоките на инвестиционната политика, приема планове и програми за дейността на дружеството;
- приема организационно-управленската структура, реда за назначаване и освобождаване на персонала, правилата за работната заплата и други вътрешни правила на дружеството;
- изготвя предвидената в ТЗ и Закона за счетоводството отчетна информация за дейността на дружеството;
- приема и предлага за одобряване от ОС на годишния отчет, баланса и проекти за решения от компетентността на ОС;
- предлага на ОС увеличаване или намаляване на капитала;
- избира и освобождава изпълнителните директори от състава си;
- взема решения за създаване и закриване на клонове и търговски представителства;
- решава всички въпроси, освен тези, които са от компетентността на Общото събрание на акционерите;
- взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права, ползване на лицензи, участия в търгове и конкурси, сключване на договори за кредит, кредитиране на трети лица, даване на гаранции и приемане на поръчителство, участие или прекратяване на участие в други търговски и граждански дружества;
- взема решения за учредяване на ипотека и залог върху дълготрайни материални активи;

(3) (нова – реш. на ОСА от 21.05.2014 г.) Доколкото императивните разпоредби на чл. 114 и 114а ЗППЦК или на друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите има право да приема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание на акционерите решения за извършване на всякакви сделки и действия по чл. 236, ал. 2 от Търговския закон, в това число за:

- а) прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие;
- б) разпореждане с активи, чиято обща стойност през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет;
- в) поемане на задължения или предоставяне на обезпечения към едно лице или към свързани лица, чийто размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет.

(4) (предишна ал. 3 – реш. на ОСА от 21.05.2014 г.) СД приема правила за работата си и избира Председател и Заместник-председател и един или повече изпълнителни директори от своите членове.”

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търговско предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се

прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Няма сключени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търговско предлагане.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търговско предлагане.

Няма споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търговско предлагане.

гр. Варна, 07.03.2019 г.

Изпълнителен директор:

/Цанко Цаков/



ПРОГРАМА

ЗА

ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ

ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

НА

РЕГАЛА ИНВЕСТ АД

Настоящата Програма е разработена в съответствие с изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа и урежда основните насоки и принципи на добро корпоративно управление, създадени на базата на международно признатите стандарти и при спазване на разпоредбите на българските законови и подзаконови нормативни актове. Настоящата Програма за добро корпоративно управление предоставя рамката, в която се поставят целите на дружеството, определят се средствата за постигане на тези цели и се следят резултатите.

Програмата за добро корпоративно управление на РЕГАЛА ИНВЕСТ АД ефективно обединява действията на Съвета на директорите за постигане на резултатите на добро корпоративно управление, защита на правата и интересите на неговите собственици – акционерите, постигане на равнопоставеност между тях и своевременното разкриване на информация.

Основни цели

- Утвърждаване принципите на добро корпоративно управление на РЕГАЛА ИНВЕСТ АД.
- Повишаване на ефективността от дейността на дружеството.
- Увеличаване на възвращаемостта на акционерния капитал.
- Повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите, банките и другите финансови институции.
- Стриктно спазване на Закона за публично предлагане на ценни книжа.
- Усъвършенстване на системата за взимане на решения от висшия мениджмънт с оглед на постигане на по-добри финансово-икономически резултати и изгода за акционерите.
- Осигуряване на критерии за ефикасен надзор и насърчаване на управителният орган да следва високо етически и морални принципи като действа в интерес на акционерите на дружеството.
- Съблюдаването на принципите за добро корпоративно управление ще повиши доверието на инвеститорите, ще намали цената на заемния финансов ресурс и ще осигури достъп до по-дългосрочни и трайни източници на финансиране.

Основни принципи на корпоративно управление, които спазва РЕГАЛА ИНВЕСТ АД

- Защита правата на акционерите;
- Равнопоставено третиране на всички акционери;
- Отчитане интересите и правата на заинтересованите лица;
- Своевременно разкриване на информацията и прозрачност;
- Спазване от страна на управителните органи на приложимите закони и контрол в управлението с оглед на най-добрия интерес на акционерите;

Структура на управителният орган на РЕГАЛА ИНВЕСТ АД.

Целите на корпоративното управление, принципите, бариерите и балансиращите фактори са съсредоточени само в една структура – Съвет на директорите, който се състои от четирима члена. Съветът на директорите е възложил оперативното управление на Дружеството на двама от своите членове - Изпълнителни директори.

- Съветът на директорите в своята работа се ръководи от нормативните изисквания, договорните задължения, устройствените актове на дружеството и настоящата Програма.
- Съветът на директорите дава насоки, одобрява и контролира финансово-информационната система на дружеството и сделките от съществен характер за дружеството.
- Осигуряват своевременно разкриване на информация, отчита своята дейност пред Общото събрание на акционерите.
- По време на своя мандат членовете на Съвета на директорите се ръководят от общоприетите принципи за почтеност и професионална компетентност.

Критериите за избор на членове на съвета на директорите са тясно свързани със законоустановените задължения на членовете. Позициите в този орган се заемат от хора с необходимите лични качества, образование и професионален опит, необходими за изпълнение на професионалните им задължения.

Компетентност на Съвет на Директорите

Съветът на директорите взема решения в рамките на своята компетентност, в съответствие с решенията на Общото събрание, Устава и закона, а именно:

- приема правила за работата си;
- стопанисва и опазва на имуществото на дружеството;
- определя насоките на инвестиционната политика, приема планове и програми за дейността на дружеството;
- приема организационно-управленската структура, реда за назначаване и освобождаване на персонала, правилата за работната заплата и други вътрешни правила на дружеството;
- изготвя предвидената в ТЗ и Закона за счетоводството отчетна информация за дейността на дружеството;
- приема и предлага за одобряване от ОС на годишния отчет, баланса и проекти за решения от компетентността на ОС;
- предлага на ОС увеличаване или намаляване на капитала;
- избира и освобождава изпълнителните директори от състава си;
- взема решения за създаване и закриване на клонове и търговски представителства;
- решава всички въпроси, освен тези, които са от компетентността на Общото събрание на акционерите;
- взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права, ползване на лицензи, участия в търгове и конкурси, сключване на договори за кредит, кредитиране на трети лица, даване на гаранции и приемане на поръчителство, участие или прекратяване на участие в други търговски и граждански дружества;
- взема решения за учредяване на ипотека и залог върху дълготрайни материални активи;

Съгласно Устава на дружеството за всяко заседание на Съвета на директорите се води протокол. Протоколът се подписва от всички присъстващи членове и към него се прилагат представените на заседанието документи и писмените пълномощни.

Членовете на управителните органи са длъжни:

- Да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на дружеството и като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна;
- Да проявяват лоялност към дружеството, като:
 - предпочитат интереса на дружеството пред своя собствен интерес;
 - избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на дружеството, а ако такива конфликти възникнат – своевременно и пълно ги разкриват писмено пред съответния орган и не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи;
 - не разпространяват непублична информация за дружеството и след като престанат да бъдат членове на съответните органи, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от дружеството.

Защита правата на акционерите

Предприемат се мерки за увеличаване защитата на правата на акционерите, равнопоставеното третиране на акционерите, по-голяма прозрачност и информираност и ефикасна комуникация между съвета на директорите, акционерите и потенциалните инвеститори.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери имат право да участват в Общото събрание и да изразяват мнението си. Съгласно изискванията на Закона могат да включват допълнителни точки в дневния ред.

Управителният орган организира провеждането на общото събрание, като гарантира равнопоставено третиране на всички акционери;

Писмените материали за Общото събрание следва да бъдат на разположение на акционерите и да бъдат достатъчно конкретни и ясни, без да въвеждат в заблуждение.

Управителният орган гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание а акционерите.

Директор за връзки с инвеститорите

Дружеството има назначен Директор за връзки с инвеститорите. Основните задължения на Директора за връзки с инвеститорите са:

- Осъществява ефективна връзка между управителния орган на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;
- Отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях;
- Води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на СД на дружеството;
- Отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до Комисията по финансов надзор, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството и Централния депозитар;
- Води регистър на изпратените материали по т. 2 и 4, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т. 1, като описва и причините в случай на непредоставяне на информация;
- Отчита дейността си пред акционерите на редовното годишното общо събрание.

Разкриване на информацията и прозрачност

- Извършване на одит на годишния финансов отчет, съгласно МСС от независим одитор;

- РЕГАЛА ИНВЕСТ АД подготвя и представя в Агенцията по вписванията Поканата за Общо събрание на акционерите (съгласно ЗППЦК);
- Поканата за свикване на общото събрание на акционерите заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от Търговския закон се изпращат в КФН, в Централния депозитар и на регулирания пазар (БФБ), на който се търгуват акциите на дружеството. КФН и регулираният пазар дават публичност на получените материали. За целта се използва интегрираната система ЕКСТРИ, както и на интернет страницата на дружеството;
- Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите, трябва да бъдат предоставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обнародването на поканата за свикване на Общото събрание на акционерите. При поискване те се представят безплатно на всеки акционер;
 - Всеки акционер има право да се запознае със съдържанието на протокола от Общото събрание на акционерите;
 - Членовете на Съвета на директорите са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите, задавани на общото събрание, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да включат и други въпроси в дневния ред, извън определените в дневния ред по предвидената в Закона процедура;
 - Всяка информация, която може да бъде огласена публично и се счита за вътрешна следва да се предостави своевременно и по най-добрия начин на регулаторния орган.

Контрол на изпълнението и оценка на програмата за корпоративно управление

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на РЕГАЛА ИНВЕСТ АД се приема от Съвета на директорите.

Резултатите от изпълнението ѝ се отчитат на редовното Общо събрание на акционерите, изслушват се техните мнения, оценки и предложения.

Съвета на директорите и директора за връзки с инвеститорите следят за изпълнението на Програмата за добро корпоративно управление, отчитат промените в законодателната база и икономическата среда и при необходимост извършват своевременни ревизии и корекции на настоящата Програма.

Оценка на програмата за корпоративно управление

През изтеклата 2018 година, стриктно се спазваше Програмата за корпоративно управление. Представени са в срок пред КФН, БФБ и обществеността всички периодични отчети на дружеството, изисквани от ЗППЦК и нормативните актове по прилагането му.

В определените от закона срокове са представени пред КФН, БФБ и обществеността всички материали и други документи, за проведените Общи събрания на акционерите.

Стриктно се спазват и приложенията към Наредба № 2 във връзка с разкриването на информация до обществеността, КФН и БФБ.

Процедура за изготвяне на годишна оценка на програмата

През 2018 година програмата се спазваше стриктно.

Програмата за добро корпоративно управление не се променя за 2019 год.

Изпълнителен директор:



/Танко Цаков/

**Декларация по
чл.100 н, ал. 4 т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписаният Цанко Тодоров Цаков – изпълнителен директор

На РЕГАЛА ИНВЕСТ АД, ЕИК 202780654

Декларирам че:

1. Доколкото ми е известно годишния финансов отчет, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на Дружеството за 2018 г.

2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността и състоянието на Дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

Декларатор:



/Цанко Цаков/



До
Акционерите на
"Регала инвест"АД

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл.100н, ал.4, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаните:

1.Симеон Димитров Симов, в качеството ми на Управител на **одиторско дружество АКТИВ ООД**, с ЕИК 813 194 075, със седалище и адрес на управление:гр.Варна, ул."Дунав" N: 5 и адрес за кореспонденция: гр.Варна, ул."Дунав" N: 5, и

2. Костадинка Атанасова Коева, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 0598), от регистъра при ИДЕС по чл.20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одит ангажимента от името на **одиторско дружество „АКТИВ“ ООД**(с рег. № 005 от регистъра при ИДЕС по чл.20 от Закона за независимия финансов одит) при ИДЕС, **декларираме, че**

Актив ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на финансовия отчет на "Регала инвест"АД за 2018г., съставен съгласно Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 29.03.2019г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на "Регала инвест"АД за 2018 година, издаден на 29.03.2019 година:

1.Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а” Одиторско мнение: По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г. и [за] неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

2.Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б”Информация, отнасяща се до сделките на "Регала инвест"АД със свързани лица. Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в т.5, т.17 и т.19.2.3, р.VI. Пояснителни бележки към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на СС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия

отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр.6 от одиторския доклад).

3.Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” *Информация, отнасяща се до съществените сделки.* Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр.6 от одиторския доклад).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на "Регала инвест"АД за отчетния период, завършващ на 31.12.2018г., с дата 29.03.2019г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 29.03.2019г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

За одиторско дружество

“АКТИВ” ООД,
гр.Варна, ул.“Дунав”N: 5

.....
(Симеон Симов, управител)

Отговорен за ангажимента ДЕС, регистриран одитор (диплом №0598): Костадинка Коева

.....
Дата: 29.03.2019г.

гр. Варна