

Финансов отчет

Регала инвест АД

31 декември 2020 г.

# Съдържание

	Страница
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	5

## Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснения	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	5	85	85
Инвестиционни имоти	6	20 234	25 308
Дългосрочни финансови активи	7, 31.1	2 288	2 288
<b>Нетекущи активи</b>		<b>22 607</b>	<b>27 681</b>
<b>Текущи активи</b>			
Незавършено производство	8	-	35
Краткосрочни вземания от свързани лица		99	-
Търговски и други вземания	9	139	139
Пари и парични еквиваленти	10	84	63
Данъци за възстановяване		1	-
<b>Текущи активи</b>		<b>323</b>	<b>237</b>
<b>Общо активи</b>		<b>22 930</b>	<b>27 918</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	11.1	18 429	18 429
Изкупени собствени акции	11.2	(161)	(161)
Резерви	11.3	2 371	2 371
Неразпределена печалба	-	1 698	3 171
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>22 337</b>	<b>23 810</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Текущи</b>			
Задължения по заеми към банки	12	-	3 489
Задължения към персонала и осигурителни институции	13.2	20	17
Търговски задължения	14	63	66
Краткосрочни задължения към свързани лица	26	482	469
Данъчни задължения	15	28	67
<b>Текущи пасиви</b>		<b>593</b>	<b>4 108</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>593</b>	<b>4 108</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>22 930</b>	<b>27 918</b>

Съставил:

/Елена Тодорова/

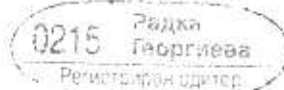
Дата: 25..03.2021 г.

Изпълнителен директор:

/Данко Димков/




Заверил:



## Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснения	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от продажба на недвижими имоти	17	4 659	-
Себестойност на продадените текущи активи	17	(5259)	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	18, 31.2	-	570
Други приходи	19	2	-
Разходи за материали	20	(1)	(3)
Разходи за външни услуги	21	(23)	(11)
Разходи за амортизации		-	-
Разходи за персонала	13.1	(97)	(89)
Други разходи	22	(55)	(35)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>(774)</b>	<b>432</b>
Финансови приходи	23	1	-
Финансови разходи		(700)	(397)
<b>Печалба/Загуба преди данъци</b>		<b>(1473)</b>	<b>35</b>
Разходи за данъци върху дохода	24	-	-
<b>Печалба/загуба за годината</b>		<b>(1473)</b>	<b>35</b>
Друг всеобхватен доход		0	0
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Общо, всеобхватен доход за годината</b>		<b>(1473)</b>	<b>35</b>
Печалба/загуба на акции /лв./:	25.1	(0,08)	0,00

Съставил:   
 /Елена Тодорова/

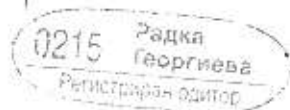
Дата: 25.03.2021 г.

Изпълнителен директор: 

/Данко Диков/



Заверил: 




## Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември


Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Изкупени собствени акции	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Сaldo към 01 януари 2020 г.	18 429	(161)	2 371	3 171	23 810
Изкупени собствени акции					-
Печалба за годината				(1 473)	(1 473)
Друг всеобхватен доход					-
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	(1 473)	(1 473)
Сaldo към 31 декември 2020 г.	18 429	(161)	2 371	1 698	22 337

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

Съставил:

  
 /Елена Тодорова/

Изпълнителен директор:

  
 /Танко Танков/


Дата: 25.03.2021 г.




Завършил:   
 0215 Радка Георгиева  
 Регистриран одитор

## Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

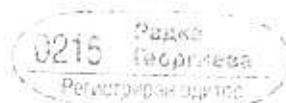
	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от касети	5 591	59
Плащания към доставчици	(50)	(6)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(23)	(33)
Плащания за данъци	(991)	-
Други плащания за оперативна дейност	(6)	-
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>4 521</b>	<b>20</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Предоставени заеми	(262)	-
Получени заеми	18	413
Плащания по получени заеми	(3 569)	-
Плащания на лихви	(685)	(363)
Други плащания за финансова дейност	(2)	(12)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(4 500)</b>	<b>38</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>21</b>	<b>58</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	63	5
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>84</b>	<b>63</b>

Съставил:   
/Елена Тодорова/

Дата: 25.03.2021 г.

Изпълнителен директор:   
/Тзанко Тзаков/

Закрепил: 



## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност и информация за дружеството

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

„РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 18.10.2013г. с ЕИК 202780654, 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 преобразувано се дружество „Инвестиционна Компания Галата“ АД е учредено чрез правоприменство в резултат на преобразуване на дружество с ограничена отговорност „Асен Николов 1“ ООД в „Асен Николов 1“ АД, впоследствие с наименование - „Инвестиционна Компания Галата“ АД, гр. Варна.

Акционерите в преобразуващото се дружество стават акционери във всяко от двете новоучредени дружества „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД и „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД като придобиват акции в тях пропорционално на дела им в капитала на преобразуващото се дружество.

Преобразуващото се „Инвестиционна Компания Галата“ АД е публично дружество по смисъла на чл. 110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“). Съгласно чл. 122, ал. 1 и чл. 110, ал. 2 ЗППЦК и тъй като е учредено в резултат на преобразуване на публично дружество „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД придобива статут на публично дружество по силата на закона. Дружеството осъществява своята дейност при спазване и на разпоредбите на ЗППЦК, ЗПЗФИ, подзаконовите нормативни актове по прилагането им, както и на останалите нормативни актове, регулиращи дейността на публичните дружества.

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

Дружеството се управлява от едностепенна система за управление - Съвет на директорите.

Към 31.12.2020 г. Съвет на директорите е в състав както следва:

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

Изпълнителни директори към 31.12.2020 г. са Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев, които представляват дружеството заедно и поотделно.

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

За отчетния период лицата, натоварени с общо управление в “Регала Инвест” АД и упражняващи надзор над процеса на финансово отчитане, са както следва:

- Одитен комитет, който към 31.12.2020 г. е в състав:

Сава Радославов Коев

Надя Радева Динчева

Светла Захариева Димитрова

Председателна Одитния комитет е Светла Захариева Димитрова.

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

Към 31 декември 2020 г. Дружеството има назначено по трудов договор едно лице.

Средносписъчният брой на персонала за 2020 г. е 6 човека.

Период на финансовия отчет – текущ период - годината започваща на 1.01.2020г. и завършваща на 31.12.2020г.

Период на сравнителната информация – предходен период – годината започваща на 1.01.2019г. и завършваща на 31.12.2019г.

## **2. Основа за изготвяне на финансовия отчет**

### **2.1. Изявление за съответствие**

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от 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“.

### **2.2. Функционална валута**

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000лв.)(включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е индивидуален.

### **2.3 Мерна база**

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на историческата цена, с изключение на инвестиционните имоти и финансовите инструменти, които се отчитат по справедлива стойност в края на всеки отчетен период, както е обяснено в счетоводните политики по-долу.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на 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 преглед 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.

Дружеството продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

## **3. Промени в счетоводната политика**

### **3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2019 г.**

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г.:

#### **МСФО 16 Лизинг**



МСФО 16 премахва разграничаването на лизинговите договори при лизингополучателите на оперативен и финансов лизинг и въвежда модела на актива с право на ползване, при който се признават почти всички лизингови договори в отчета за финансовото състояние.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

**МСФО 9 Финансови инструменти** – измененията във връзка с Регламент 2018/498, засягащи предсрочно погасяване с отрицателна компенсация.

Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат изплатени предсрочно с отрицателно компенсиране по амортизирана стойност или по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, вместо като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

За да се отчита финансовият актив по амортизирана стойност, отрицателната компенсация трябва да е „разумна компенсация за предсрочно прекратяване на договора“ и активът да е „държан за събиране на договорните парични потоци“.

**МСС19 Доходи на наети лица** – измененията във връзка с Регламент 2019/402, засягащи изменение, свиване или уреждане на план с дефинирани доходи.

**МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** – измененията във връзка с Регламент 2019/237, засягащи финансови инструменти в асоциирани и съвместни предприятия, за които не се прилага методът на собствения капитал. Става въпрос за дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, за които се прилага МСФО 9.

**КРМСФО 23 Несигурност при данъчното третиране на дохода**

**Годишни подобрения на МСФО 2015-2017**

### **3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството**

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Промените са свързани със следните стандарти:

- **МСФО 3 (изменен)** – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС;
- **МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“** в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС;
- **МСФО 17 „Застрахователни договори“** в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС;
- **Концептуална рамка за финансово отчитане и изменения на позоваванията към нея, в сила от 1 януари 2020 г.**, все още не е приети от ЕС.

## **4. Счетоводна политика**

### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване навсички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на настоящия финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

#### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”.

Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет,

когато това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети с цел представяне на финансовата информация в съответствие с дейността на дружеството, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

#### **4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството не притежава инвестиции в дъщерни предприятия.

#### **4.4. Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия**

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Дружеството и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол и страните притежаващи съвместен контрол върху предприятието имат право на нетните активи на предприятието.

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по себестойностния метод.

Дружеството признава дивидент от съвместно контролирано предприятие или асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството притежава инвестиции в асоциирани предприятия, като същите са класифицирани като финансови активи на разположение за продажба.

Дружеството не притежава инвестиции в съвместни предприятия.

#### 4.5. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

#### 4.6. Приходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството.

При сделки, които включват продажбата на няколко вида продукти и услуги (многокомпонентни сделки), Дружеството прилага критериите за признаване на приход, представени по-долу, за всеки отделен компонент от такъв вид сделка за продажба, за да отрази нейната същност. Полученото възнаграждение от такъв вид сделка за продажба, се разпределя между отделните компоненти на базата на съотношението на справедливите им стойности.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

##### 4.6.1. Продажба на стоки

Приход от продажба на стоки се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача значимите ползи и рискове от собствеността на предоставените стоки. Счита се, че значимите рискове и ползи са прехвърлени на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

Приходите от продажба на стоки, които не са обвързани с договор за бъдеща сервизна поддръжка, се признават към момента на доставката. Когато стоките изискват приспособяване към нуждите на клиента, модификация или внедряване, приход се признава по метода на процент на завършеност, описан по-долу.

Когато продажбата на стоки включва поощрения за лоялни клиенти, полученото възнаграждение се разпределя между отделните компоненти на договора за продажба на база на тяхната справедлива стойност. Приход от този вид продажби се признава, когато клиентът замени получените поощрения с продукти, доставени от Дружеството.

През отчетния период Дружеството не е реализирало приходи от продажба на стоки.

##### 4.6.2. Предоставяне на услуги

Дружеството не е обвързано с дългосрочен договор за предоставяне на услуги.

Приходите от услуги се признават, когато услугите са предоставени в съответствие със степента на завършеност на договора към датата на финансовия отчет (за повече информация относно метода степен на завършеност вижте по-долу).

През отчетния период Дружеството не е реализирало приходи от продажба на услуги.

#### 4.6.3. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### 4.7. Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти”.

#### 4.8. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

#### 4.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доходна ред „Финансови разходи”.

#### **4.10. Печалба или загуба от преустановени дейности**

Преустановена дейност е компонент на Дружеството, който или е освободен, или е класифициран като държан за продажба, и:

- представлява определен вид основна дейност или обхваща дейности от определена географска област;
- е част от отделен съгласуван план за продажба на даден вид основна дейност или на дейности от определена географска област; или
- представлява дъщерно предприятие, придобито с цел последваща продажба.

Печалбата или загубата от преустановени дейности, както и компонентите на печалбата или загубата от предходни периоди, са представени като една сума в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Към датата на изготвяне на настоящите финансови отчети не са налице преустановени дейности.

#### **4.11. Нематериални активи**

Нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Разходите за амортизация се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация”.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

Към 31 декември 2020 г. дружеството не притежава нематериални активи.

#### **4.12. Имоти, машини и съоръжения**

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Съоръжения 25 години

Разходите за амортизация се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация”.

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

#### **4.13. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения**

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.14. Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирани се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

През отчетния период не са реализирани приходи от наем. Оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за външни услуги“ и ред „Други разходи”

#### **4.15. Нетекущи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба**

Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в отчета за финансовото състояние, само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Някои активи, държани за продажба, като финансови активи или активи по отсрочени данъци, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Дружеството. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

#### **4.16. Материални запаси**

Като материални запаси в Дружеството се отчитат придобитите материали, незавършено производство и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите

разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода среднопретеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

Към 31.12.2020 г. дружеството няма материални зааси.

#### **4.17. Отчитане на лизинговите договори**

##### **Дружеството като Лизингополучател**

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2020 г. Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подрабичане в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

##### **Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател**

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние.

Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

След началната дата лизингополучателят оценява актива с право на ползване посредством модел на цената на придобиване. Прилагайки модела на цената на придобиване, Дружеството оценява актива с право на ползване по цена на придобиване:

- а) минус всички натрупани амортизации и всички натрупани загуби от обезценка; и
- б) коригиран спрямо всяка преоценка на пасива по лизинга, отразяваща преоценките или измененията на лизинговия договор или отразяваща коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.



Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството:

- използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране; или
- използва лихвен процент състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на отделен ред.

Дружеството е лизингополучател по един краткосрочен лизингов договор за нает офис при месечен наем от 50 лв., поради което въвеждането на МСФО 16 няма отражение във финансовия отчет.

#### **Дружеството като Лизингодател по договори за оперативен лизинг**

Дружеството признава лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг като приход по линейния метод или на друга систематична база. Дружеството прилага друга систематична база, когато тази база отразява по-точно начина, по който се намалява ползата от използването на основния актив.

Дружеството признава разходите, включително амортизацията, извършени във връзка с генерирането на дохода от лизинг, като разход.

Дружеството прибавя първоначалните преки разходи, извършени във връзка с постигането на оперативен лизинг, към балансовата стойност на основния актив и ги признава като разход през срока на лизинговия договор на същата база както дохода от лизинг.

Амортизационната политика по отношение на амортизируемите основни активи, предмет на оперативен лизинг, трябва да бъде съгласувана с обичайната амортизационна политика на Дружеството по отношение

на подобни активи. Активите отдавани по договори за оперативен лизинг са класифицирани ка инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност.

Към 31.12.2020г. (31.12.2019г.) Дружеството не е лизингодател по договори за оперативен лизинг.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството не е страна по договори за финансов лизинг.

#### **4.18. Финансови инструменти**

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

##### **Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

##### **Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

Класификацията на финансовите активи на Дружеството се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

На тази база финансовите активи на Дружеството се класифицират като **дългови инструменти по амортизирана стойност**.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват в нетния лихвен доход с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Други разходи“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

##### **Последващо оценяване на финансовите активи**

***В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи съгласно МСФО 9 се класифицират в една от следните категории:***

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

##### **× Дългови инструменти по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;

- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котираат на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Дружеството класифицира в тази категория всички свои финансови активи - пари и паричните еквиваленти, предоставените заеми и търговски и други вземания.

*Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени инцидентно в хода на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и са сравнително бързо ликвидни.*

### Обезценка на финансовите активи

Прилага се модела за „очакваните кредитни загуби“.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (**фаза 1**)

*Тук се включват стабилни финансови активи, които не са в просрочие („редовни“ кредити) и се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск.*

- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (**фаза 2**)

*Тук се включват активи, за които от момента на първоначално признаване е настъпило влошаване на кредитното им качество, но то не трябва да се свързва с индивидуално обезценяване на конкретни активи (настъпили са събития, пряко свързани с възможни бъдещи загуби по портфейла, но не и по конкретни кредити). Обичайно в тази фаза се класифицират кредити с просрочие повече от 30 дни.*

- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

*Тук се включват активи, за всеки от които в бъдеще се очакват загуби. Настъпило е влошаване на кредитното качество, но това влошаване е свързано с конкретни активи. Обичайно в тази фаза се класифицират кредити в неизпълнение с просрочие повече от 90 дни.*

*На тази фаза очакваните кредитни загуби ще се създават за целия оставащ срок на кредита, но загубите ще се оценяват индивидуално по конкретни кредити при просрочие над 180 дни.*

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за всички финансови активи във фаза 1, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за финансовите активи във фаза 2 и фаза 3. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент). Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Политиката на Дружеството за определяне на очакваните кредитни загуби относно предоставените заеми включва следните изходни параметри:

	LGD (Загуба при неизпълнение)		PD (Вероятност от неизпълнение)
	Обезпечени	Необезпечени	
Фаза 1 – „Редовни кредити“ (без просрочия)	10%	45%	5%
Фаза 2 – „Необслужвани кредити“ (просрочие над 30 дни)	10%	45%	50%
Фаза 3 – „Кредити в неизпълнение“ (просрочие над 90 дни)	10%	45%	100%

Очакваните кредитни загуби се изчисляват по формулата:

*А. За финансови активи във фаза 1 – признават се очаквани кредитни загуби за 12 месеца*

**ECL-12m = PD x LGD x EAD x D12m**, където

*PD – вероятност от неизпълнение*

*LGD – загуба при неизпълнение*

*EAD – експозиция при неизпълнение*

*Б. За финансови активи във фаза 2 и фаза 3 - признават се очаквани кредитни загуби за целия срок на заема*

**ECL-LT =  $\sum_{t=1}^{LT} PD_t \times LGD_t \times EAD_t \times D_t$**

**Вероятността от неизпълнение** е вероятността от неизпълнение през определен времеви хоризонт. Този показател предоставя оценка на вероятността кредитополучателят да не е в състояние да изпълни задълженията си. Вероятността от неизпълнение нараства с нарастване на просрочието.

**Загубата при неизпълнение** се пресмята като разлика между дължимите договорени парични потоци и потоците, които Дружеството очаква да получи включително потоците от реализация на обезпечението. Дефинира като очаквания размер на загубата в момента на настъпване на неизпълнението и се посочва като процент от експозицията. Използвания % на загубата при неизпълнение се определя според вида на обезпечението по кредита и при необезпечените кредити се базира на Регламент 575/2013г.

**Експозиция при неизпълнение** е общата стойност, на която е изложена Дружеството при неизпълнение на заема. Експозицията при неизпълнение е равна на текущата неизплатена сума към края на отчетния период при фиксирани експозиции, като сфочни заеми, каквито са заемите на Дружеството.

### Търговски и други вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Дружеството използва опростен подход при последващо отчитане на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка в размер на очакваните кредитни загуби за целия срок на финансовия актив. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби според възрастовата структура на вземанията като ползва т.нар. „матрица на провизиите“.

От извършения анализ на събираемостта на вземанията по времеви елементи, се установи че дружеството няма в исторически план загуби от неизпълнение, се приема, че опростеният подход е неприложим. Предвид посоченото възприетата от Дружеството политика е по модела за „очакваните кредитни загуби“. Вземанията се класифицират като такива във фаза 1 и се прилагат съответните % посочени по-горе – 45% за загуба при неизпълнение и 5% вероятност от неизпълнение. Предвид несъщественният размер на вземанията, за текущия и предходния период не са отчитани разходи за обезценка.

#### **Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определила даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата.

#### **4.19. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директнов собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасивисе признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.25.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.20. Пари и парични еквиваленти**

Като пари и парични еквиваленти се класифицират наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които

са лесно обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

Към 31 декември 2020 г. и сравнимия период, паричните средства на Дружеството се състоят от пари в брой и парични средства по банкови сметки.

#### **4.21. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

#### **Обратно изкупуване и повторно издаване на обикновени акции (изкупени собствени акции)**

При изкупуване на собствени акции, платената сума, която включва директно свързаните разходи, нетно от данъци, се признава като намаление в собствения капитал. Обратно изкупените собствени акции се представят в перото "Изкупени собствени акции".

Резервите включват законови резерви и резерв от преоценка на финансови активи на разположение за продажба (виж пояснение 12.3.).

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период. През текущия отчетен период не са разпределяни дивиденди.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

#### **4.22. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала към 31 декември 2020 г. включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

Към 31 декември 2020 г. няма използвани компенсируеми отпуски от текущия период.

#### **4.23. Възнаграждение на персонала на базата на акции**

Дружеството не прилага планове за плащане на базата на акции като възнаграждение на персонала. Дружеството не предвижда плащане, базирано на цената на акциите.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите под формата на компенсации с акции или с дялове от собствения капитал.

#### **4.24. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 28.

#### **4.25. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.26.

##### **4.25.1. Приходи**

Дружеството не е реализирало приходи от стопанска дейност през отчетния период.

##### **4.25.2. Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Данъчните норми в различните юрисдикции, в които Дружеството извършва дейност, също се вземат предвид. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случай, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

Сумата на приспадащите се временни разлики и неизползваните данъчни загуби, за които в отчета за финансовото състояние не е бил признат отсрочен данъчен актив, възлиза на 244 хил.лв. Датата на изтичане на срока им е 2021-2025 г.

#### **4.26. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

##### **4.26.1. Обезценка на нефинансови активи**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

Дружеството не е претърпяло загуби от обезценка на нетекущи активи през 2020 г.

##### **4.26.2. Полезен живот на амортизируеми активи**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2020 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

##### **4.26.3. Определяне на очакваните кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).



## 5. Имоти, машини и съоръжения

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

	Съоръжения ‘000 лв.	Разходи за придобиване на имотите, машините, съоръженията ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 Януари 2020 г .	9	77	86
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
<b>Салдо към 31 Декември 2020 г.</b>	<b>9</b>	<b>77</b>	<b>86</b>
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 Януари 2020г.	1	-	1
Отписани активи	-	-	-
Амортизация	-	-	-
<b>Салдо към 31 Декември 2020 г.</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Балансова стойност към 31 Декември 2020 г.</b>	<b>8</b>	<b>77</b>	<b>85</b>

<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 Януари 2019 г .	9	77	86
Новопридобити активи	-	-	-
Прехвърляния към незавършено производство	-	-	-
<b>Салдо към 31 Декември 2019 г.</b>	<b>9</b>	<b>77</b>	<b>86</b>
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 Януари 2019 г.	1	-	1
Отписани активи	-	-	-
Амортизация	-	-	-
<b>Салдо към 31 Декември 2019 г.</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Балансова стойност към 31 Декември 2019 г.</b>	<b>8</b>	<b>77</b>	<b>85</b>

Дружеството не е заложило имоти, машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения.

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване, ако има такива) са включени в перото “Разходи за амортизация“.

През отчетния и предходни периоди не са възниквали условия и съответно не са отчитани загуби и не са възстановявани загуби от обезценка на Имоти, машини и съоръжения.

Дружеството няма договорни задължения за закупуване на активи, което следва да се реализира през следващи отчетни периоди.

Към 31 декември 2020 г. (31 декември 2019 г.) Дружеството не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

## 6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти–земи с площ от 269 344 кв.м., които се намират в гр. Варна и околностите и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

	31.12.2020 ‘000 лв.	31.12.2019 ‘000 лв.
Инвестиционни имоти	20 208	25 282
Разходи за подобрене на инвестиционни имоти	26	26
	<b>20 234</b>	<b>25 308</b>

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	<b>Инвестиционни имоти</b>
	<b>‘000 лв.</b>
<b>Балансова стойност към 01 Януари 2019 г.</b>	<b>24 738</b>
Разходи увеличаващи стойността на инвестиционните имоти	-
Промяна на справедливата стойност	570
<b>Балансова стойност към 31 Декември 2019 г.</b>	<b>25 308</b>
Разходи увеличаващи стойността на инвестиционните имоти	-
Продадени през периода	(5 074)
<b>Балансова стойност към 31 Декември 2020 г.</b>	<b>20 234</b>

Възприет е подход за последваща оценка на инвестиционните имоти по тяхната справедлива стойност. 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.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 31.2.

Към 31.12.2020 г. Дружеството няма поети ангажименти за придобиване на инвестиционни имоти.

През 2020 г. дружеството е погасило всичките си задължения по договори за банкови кредити и към 31.12.2020 г. върху инвестиционните му имоти няма наложени възбрани и тежести, и същите не са предоставени като обезпечение по договори.

## 7. Дългосрочни финансови активи

Сумите, признати в отчета за финансовото състояние, се отнасят за дългосрочна инвестиция на Дружеството в асоциирано дружество - „Галатек“ АД. Балансовата стойност на инвестицията е в размер на 2 288 хил.лв и представлява 45% от капитала на асоциираното дружество. Инвестицията представлява финансови активи, държани на разположение за продажба и може да се представи по следния начин:

	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
	<b>Брой</b>	<b>Балансова стойност ‘000 лв.</b>	<b>Брой</b>	<b>Балансова стойност ‘000 лв.</b>
Финансови активи на разположение за продажба:				
Акции	101 891	2 288	101 891	2 288
	<b>101 891</b>	<b>2 288</b>	<b>101 891</b>	<b>2 288</b>

Финансовите активи на разположение за продажба са деноминирани в български лева и не се търгуват на публична фондова борса. Справедливата им стойност е определена от лицензиран оценител Руска Николова Димитрова – „ФОРУМ“ ЕООД, ЕИК 103171527, тел. 088 820 4905, адрес: 9000 Варна, ул. „Константин Павлов“ №6, Сертификат Рег. № 900300005/14.12.2009 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.

За информация относно определянето на справедливата стойност на финансовите активи на разположение за продажба вижте пояснение 31.1.

## 8. Незавършено производство

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за изграждане на многофамилна жилищна сграда	-	35
	<u>-</u>	<u>35</u>

През 2020 г. Разходи за изграждане на многофамилна жилищна сграда са отписани, тъй като дружеството е продало проектните разработки за сградата, ведно с имота, върху който ще се изгради сградата.

## 9. Търговски и други вземания

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

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

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

Изменението на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Салдо към началото на периода	139	140
Възникнали	-	-
Отписани суми (в т.ч. погасени)	-	(1)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<u>139</u>	<u>139</u>

## 10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	25	4
- в евро	59	59
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<u>84</u>	<u>63</u>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

## 11. Собствен капитал

### 11.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 18 428 734 на брой напълно платени безналични, обикновени, поименни акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право

на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

Брой акции, напълно платени на 01 януари:	2020	2019
акции	18 428 734	18 428 734
<b>Брой акции, издадени и напълно платени към 31 декември:</b>		
акции	18 428 734	18 428 734

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

	31 декември 2020		31 декември 2019	
	Брой акции с право на глас	%	Брой акции с право на глас	%
РОСИМ ЕООД	6 924 926	37,58	6 924 926	37,58
С И Р ЕООД	6 983 009	37,89	6 983 009	37,89
РЕГАЛА ИНВЕСТ АД	83 180	0,45	83 180	0,45
ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД	1 809 959	9,82	1 810 784	9,83
УПФ СЪГЛАСИЕ	996 327	5,41	996 327	5,41
ДИВЕЛЪПИМЪНТ АСЕТС ЕАД	1 214 252	6,59	1 214 252	6,59
ДРУГИ АКЦИОНЕРИ с ПОД 5%	417 081	2,26	416 256	2,25
	<b>18 428 734</b>	<b>100,00</b>	<b>18 428 734</b>	<b>100,00</b>

## 11.2. 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 2020 г. „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД притежава 83 180 бр. собствени акции, представляващи 0,45 % от капитала на дружеството. Акции са с номинална стойност 1 лв. за акция.

	Акции брой	'000 лв.
<b>Салдо на 01 януари 2019</b>	<b>(83 180)</b>	<b>(161)</b>
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
<b>Салдо на 31 декември 2019</b>	<b>(83 180)</b>	<b>(161)</b>
Салдо на 01 януари 2020	-	-
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
<b>Салдо на 31 Декември 2020</b>	<b>(83 180)</b>	<b>(161)</b>

### 11.3. Резерви

	Законови резерви	Резерв от преоценка на финансови активи на разпореждане за продажба	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Салдо към 01 януари 2020 г.</b>	<b>1 843</b>	<b>528</b>	<b>2 371</b>
Преоценка на нефинансови активи	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци	-	-	-
Данъчен приход/(разход)	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>1 843</b>	<b>528</b>	<b>2 371</b>
<b>Салдо към 1 януари 2019 г.</b>	<b>1 843</b>	<b>528</b>	<b>2 371</b>
Преоценка на нефинансови активи	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци	-	-	-
Данъчен приход/(разход)	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2019г.</b>	<b>1 843</b>	<b>528</b>	<b>2 371</b>

### 12. Задължения към банки по получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31 Декември 2020 '000 лв.	31 Декември 2019 '000 лв.	31 Декември 2020 '000 лв.	31 Декември 2019 '000 лв.
Банкови заеми	-	3 489	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>-</b>	<b>3 489</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

През 2020 г. дружеството е погасило изцяло задълженията си по получени банкови заеми и към 31.12.2020г. няма задължения по заеми към банки.

### 13. Възнаграждения на персонала

#### 13.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(79)	(72)
Разходи за социални осигуровки	(18)	(17)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(97)</b>	<b>(89)</b>

#### 13.2. Задължения към персонала и осигурителни институции

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

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения за заплати	10	6
Задължения за осигуровки	10	11
	<b>20</b>	<b>17</b>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, за периода м. 04.2018 г. – 31.12.2020 г. Към края на отчетния период няма непозвани компенсирани отпуски.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството не е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” предвид изключително малкия средно-списъчен брой на персонала (1 човек). Размера на задължението би бил несъществен за целите на отчета.

#### 14. Търговски задължения

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения към доставчици	13	16
Получени аванси	50	50
	<b>63</b>	<b>66</b>

#### 15. Данъчни задължения

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Данъчни задължения <i>в т.ч.:</i>	28	67
ДДС	-	9
Данък върху доходите на физически лица	16	9
Местни данъци и такси	12	49
	<b>63</b>	<b>66</b>

#### 16. Лизинг

##### Оперативен лизинг като лизингополучател

Дружеството е лизингополучател по договор за оперативен лизинг. Договорът е краткосрочен, със срок на действие до 31.12.2021 г.

Разходите за наеми за 2020 г., възлизащи на 1 хил. лв. (2019 г.: 1 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за външни услуги“.

#### 17. Печалба/загуба от продажба на недвижими имоти - земи

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Приходи по продажба на недвижими имоти	4 659	-
Собестойност на продадените текущи активи	(5 109)	-
Разходи свързани с продажбата на недвижими имоти	(150)	-
<b>Загуба от продажба на недвижими имоти</b>	<b>(600)</b>	<b>-</b>

## 18. Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти

Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти,		2020	2019
		'000 лв.	'000 лв.
в т.ч.:	- в увеличение	-	570
	- в намаление	-	-
		<b>-</b>	<b>570</b>

Подробна информация касаеща определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти е направена в пояснение 31.2.

## 19. Други приходи

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от отписани по давност задължения за лихви	2	-
	<b>2</b>	<b>-</b>

## 20. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за ел.енергия офис	(1)	(3)
	<b>(1)</b>	<b>(3)</b>

## 21. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за одит	(5)	(3)
Разходи за консултантски услуги	-	(1)
Нотариални такси	(1)	-
Правни услуги	(6)	-
Разходи за такси	(9)	(5)
Разходи за експертни оценки	(1)	(1)
Разходи за наем	(1)	(1)
	<b>(23)</b>	<b>(11)</b>

### Възнаграждение за одиторски услуги:

Този индивидуален финансов отчет е одитиран от ЕТ „СЧЕТОВОДНА КАНТОРА АТЛАС“, регистриран одитор отговорен за одита – Радка Георгиева. Възнаграждението на регистрирания одитор е за независим финансов одит на финансовия отчет. През годината регистрираният одитор не е предоставял други услуги. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 ал. 1 от Закона за счетоводството.

## 22. Други разходи

	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за МДГ	(28)	(32)
Разходи за глоби и неустойки	(25)	(3)
Разходи от обезценка на вземания	(2)	-
	<u>(55)</u>	<u>(35)</u>

## 23. Финансови приходи и разходи

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

	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Такси по заеми	-	(21)
Лихви по заеми, в т.ч.	(698)	(376)
<i>Лихви по просрочена главница</i>	(683)	(158)
Други финансови разходи	(2)	-
<b>Обща сума на финансовите разходи</b>	<b>(700)</b>	<b>(397)</b>

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

	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Лихви по заеми	1	-
<b>Обща сума на финансовите приходи</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

## 24. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Печалба/загуба преди данъчно облагане	(1 473)	35
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	<u>-</u>	<u>(4)</u>
Данъчен ефект от:		
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	8	58
Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели	(60)	(8)
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

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



Непризнати данъчни активи.

Временна разлика	31.12.2020 г.		31.12.2019 г.		Забележка (причина за непризнаването като актив):
	Размер на временната разлика (хил.лв.):	Отсрочен данъчен актив (хил.лв.):	Размер на временната разлика (хил.лв.):	Отсрочен данъчен актив (хил.лв.):	
Данъчни загуби от предходни периоди	2 443	244	1 897	190	Дружеството не разполага с достатъчно надеждни прогнози относно наличието на бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба
<b>Общо непризнати данъчни активи:</b>	<b>2 443</b>	<b>244</b>	<b>1 897</b>	<b>190</b>	

25. Доход на акция и дивиденди

25.1. Доход на акция

Основният доход на акция и доходът на акция с намалена стойност са изчислени, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2020	2019
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	(1 473 000)	35 072
Средно претеглен брой акции	18 372 563	18 372 563
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>(0,08)</b>	<b>0,00</b>

Среднопретегленият брой акции, представлява броя на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции умножен по средно-временния фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните в периода.

Доход на акция с намалена стойност не се изчислява, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

25.2. Дивиденди

През 2020 г. Дружеството не е разпределяло и съответно не е изплащало дивиденди на своите акционери.

26. Свързани лица

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

Наименование на свързаното лице	Описание на типа свързаност
РОСИМ ЕООД	акционер
СИР ЕООД	акционер
ГАЛАТЕКС АД	асоциирано предприятие
ЦАНКО ТОДОРОВ ЦАКОВ	ключов управленски персонал
РАДОСЛАВ НИКОЛОВ КОЕВ	ключов управленски персонал
СВЕТЛА ЗАХАРИЕВА ДИМИТРОВА	ключов управленски персонал
САВА РАДОСЛАВОВ КОЕВ	ключов управленски персонал
НАДЯ РАДЕВА ДИНЧЕВА	ключов управленски персонал

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

## 26.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

### 26.1.1. Възнаграждения на ключовия управленски персонал

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(75)	(69)
Разходи за социални осигуровки	(18)	(17)
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>(93)</b>	<b>(86)</b>
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(93)</b>	<b>(86)</b>

### 26.1.2. Получени заеми от ключовия управленски персонал

Получените заеми от ключов управленски персонал, притежаващ акции на „Регала Инвест“, са с падеж до 1 година, с годишен лихвен процент в диапазона 0% -4%, без обезпечение и към 31.12.2020 г. са погасени изцяло:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
<b>Получени заеми</b>	<b>53</b>	<b>22</b>
Салдо към 01 Януари	98	31
Получени през периода	(151)	-
Погасени през периода	-	53
<b>Салдо към 31 Декември</b>	<b>-</b>	<b>53</b>

### 26.1.3. Предоставени заеми на ключовия управленски персонал

Предоставените през периода заеми на ключов управленски персонал, притежаващ акции на „Регала Инвест“ АД, са с падеж до 1 година, с годишен лихвен процент в диапазона 4%, без обезпечение и към 31.12.2020 г. са в размер на 10 хил.лв., в т.ч. 10 хил.лв. главница и – хил.лв. лихва:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
<b>Предоставени заеми</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Салдо към 01 Януари	100	-
Предоставени през периода	(89)	-
Погасени през периода	-	-
Начислена лихва	-	-
<b>Салдо към 31 Декември</b>	<b>11</b>	<b>-</b>

## 26.2. Сделки с акционери

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Получени заеми	-	5
Погасени заеми	-	-
Начислени лихви по заеми	12	12

Получените заеми от акционери са както следва:

### Акционер 1

- дата на договора 11.01.2018 г.
- главница 78 хиЛ.ЛВ.
- договорна лихва 4 %
- срок на договора 30.09.2021 г.
- начислени лихви за 2020 г. 3 хиЛ.ЛВ.
- погасена главница -
- неуредени разчети към 31.12.2020г. - 86 хиЛ.ЛВ.  
 в т.ч. главница - 78 хиЛ. ЛВ.  
 лихва - 8 хиЛ.ЛВ.
- предоставено обезпечение - няма
  
- дата на договора 05.07.2017 г.
- главница 229 хиЛ.ЛВ.
- договорна лихва 4 %
- срок на договора 30.09.2021 г.
- начислени лихви за 2020 г. 9 хиЛ.ЛВ.
- погасена главница - хиЛ.ЛВ.
- неуредени разчети към 31.12.2020г. - 261 хиЛ.ЛВ.  
 в т.ч. главница - 229 хиЛ. ЛВ.  
 лихва - 32 хиЛ.ЛВ.
- предоставено обезпечение - няма

## 26.3. Сделки с други свързани лица

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Предоставени заеми	172	-
Погасени заеми	(83)	-
Начислени лихви по заеми	1	-

### Заемополучател – тървско дружество А

- дата на договора 23.09.2020 г.
- главница 85 хиЛ.ЛВ.
- договорна лихва 4 %
- срок на договора 31.12.2021 г.
- начислени лихви за 2020 г. - хиЛ.ЛВ.
- погасена главница 73 хиЛ.ЛВ.
- неуредени разчети към 31.12.2020г. - 12 хиЛ.ЛВ.  
 в т.ч. главница - 12 хиЛ. ЛВ.  
 лихва - хиЛ.ЛВ.
- предоставено обезпечение - няма

Заемополучател – тървско дружество Б

- дата на договора 01.10.2020 г.
- главница 87 хил.лв.
- договорна лихва 4 %
- срок на договора 30.06.2021 г.
- начислени лихви за 2020 г. - хил.лв.
- погасена главница 10 хил.лв.
- неуредени разчети към 31.12.2020г. – 78 хил.лв.  
 в т.ч. главница - 77 хил. лв.  
 лихва - 1 хил.лв.
- предоставено обезпечение - няма

27. Разчети със свързани лица в края на годината

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- ключов управленски персонал	135	132
- акционери	347	337
Общо текущи задължения към свързани лица	<b>482</b>	<b>469</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>482</b>	<b>469</b>
<b>Взумания от:</b>		
- ключов управленски персонал	11	-
- други свързани лица	90	-
Общо текущи задължения към свързани лица	<b>101</b>	<b>-</b>
Обезценка	<b>(2)</b>	
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>99</b>	<b>-</b>

28. Условни активи и условни пасиви

През периода няма предявени гаранционни и правни икове към Дружеството.

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

29. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Балансова стойност		Справедлива стойност	
	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:				
Акции	2 288	2 288	2 288	2 288
	<b>2 288</b>	<b>2 288</b>	<b>2 288</b>	<b>2 288</b>
Кредити и вземания:				
Търговски и други вземания <i>(без аванси и данъци за възстановяване)</i>	135	134	135	134
Вземания от свързани лица <i>(без аванси)</i>	99	-	98	-
Пари и парични еквиваленти	84	5	84	5
	<b>318</b>	<b>139</b>	<b>317</b>	<b>139</b>

Финансови пасиви	Балансова стойност		Справедлива стойност	
	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Задължения към банки по получени заеми	-	3 489	-	3 489
Търговски задължения (без аванси и данъци за внасяне)	13	16	13	16
Задължения към свързани лица (без аванси)	482	469	482	469
	<b>495</b>	<b>3 974</b>	<b>495</b>	<b>3 974</b>

Вижте пояснение 4.18. за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 31. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 30. В таблицата по-долу е представена йерархията на справедливата стойност на активите и пасивите на Дружеството.

	Справедлива стойност	Котиран цени на активен пазар	Значителни наблюдавани входящи данни	Значителни ненаблюдавани входящи данни
<b>2020 г.</b>		<b><u>Ниво 1</u></b>	<b><u>Ниво 2</u></b>	<b><u>Ниво 3</u></b>
<b><u>Активи, за които справедливата стойност се оповестява</u></b>				
Търговски вземания (без аванси)	135	-	-	135
Вземания от свързани лица (без аванси)	99			99
Пари и парични еквиваленти	84	84	-	-
<b><u>Пасиви, за които справедливата стойност се оповестява</u></b>				
Задължения към банки по получени заеми	-	-	-	-
Търговски задължения	13	-	-	13
Задължения към свързани лица	482			482
<b>2019 г.</b>		<b><u>Ниво 1</u></b>	<b><u>Ниво 2</u></b>	<b><u>Ниво 3</u></b>
<b><u>Активи, за които справедливата стойност се оповестява</u></b>				
Търговски вземания (без аванси)	134	-	-	134
Пари и парични еквиваленти	63	63	-	-
<b><u>Пасиви, за които справедливата стойност се оповестява</u></b>				
Задължения към банки по получени заеми	3 489	-	3 489	-
Търговски задължения	16	-	-	16
Задължения към свързани лица	469			469

### **30. Рискове, свързани с финансовите инструменти**

#### **Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска**

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 29. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

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

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

#### **30.1. Анализ на пазарния риск**

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

##### **30.1.1. Валутен риск**

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

##### **30.1.2. Лихвен риск**

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

Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като към 31.12.2020г. банковият кредит на дружеството е погасен. Всички останали финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

#### ***Анализ на чувствителността на справедливата стойност за инструменти с фиксирана лихва***

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

### 30.1.3. Други ценови рискове

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

### 30.2. Анализ на кредитния риск

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

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Краткосрочни вземания от свързани лица	99	-
Търговски и други вземания	134	134
Пари и парични еквиваленти	84	63
<b>Балансова стойност</b>	<b>317</b>	<b>197</b>

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

През 2020 г. е погасен заемът по който финансовите активи на дружеството, класифицирани като финансови активи на разположение за продажба, с балансова стойност в размер на 2 288 хил. лева са предоставени като обезпечение и към 31.12.2020 г. обезпеченията са премахнати.

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

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

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

### 30.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи своите плащания, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

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

Към 31 декември 2020 г. (31.12.2019 г.) падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения към банки по получени заеми	-	-	-	-
Търговски задължения	13	-	-	-
Задължения към свързани лица <i>(без аванси)</i>	-	482	-	-
<b>Общо</b>	<b>13</b>	<b>482</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Задълженията по получени банкови заеми и съществена част от търговските задължения и задълженията към свързани лица са просрочени.

31 декември 2019 г.	До 6 месеца	Между 6 и	От 1 до 5	Над 5
	'000 лв.	12 месеца '000 лв.	години '000 лв.	години '000 лв.
Задължения към банки по получени заеми	3 489	-	-	-
Търговски задължения	16	-	-	-
Задължения към свързани лица <i>(без аванси)</i>	-	469	-	-
<b>Общо</b>	<b>3 505</b>	<b>469</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

### 31. Оценяване по справедлива стойност

#### 31.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

В МСФО 13(параграфи 76-90) е определена следната йерархия на справедливите стойности:

- Ниво 1 – обявените(некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи и пасиви, до които дружеството може да има достъп към датата на оценяване;
- Ниво 2 – включва цените на актив или пасив, различни от обявените в ниво 1, които могат да бъдат наблюдавани пряко или косвено. Ако активът или пасивът имат определен (договорен) срок цените трябва да могат да се наблюдават за пълния срок на актива или пасива. Хипотезите при ниво 2 включват:
  - Обявени цени на подобни активи или пасиви на активни пазари;
  - Обявени цени на идентични или подобни активи или пасиви на неактивни пазари;



- Хипотези различни от обявените, като: лихвени проценти и криви на доходност наблюдавани при обичайно обявявани интервали, предполагаеми колебания, кредитни спредове и пазарно потвърдени хипотези.
- Ниво 3 – включва цени, определени на база ненаблюдаеми хипотези. Тези хипотези се използват доколкото релевантни наблюдаеми хипотези за тези активи или пасиви липсват. Това прави възможно оценяването на активи или пасиви, за които е налице малка или никаква активност на пазара към датата на оценяване.  
При разработване на ненаблюдаема хипотеза дружеството започва със своите собствени данни, които трябва да коригира, ако съществува обичайно достъпна информация, че останалите пазарни участници използват други данни. Дружеството не е длъжно да полага прекомерни усилия, за да получи пазарните допускания на другите участници в пазара. Ненаблюдавана хипотеза, изработена по посочения начин удовлетворява целта за оценяване по справедлива стойност.

В групата на дългосрочните финансови активи на дружеството е включена дългосрочна инвестиция в асоциираното дружество „Галатекс“ АД в размер на 2288хил.лв. Инвестицията представлява 101891бр. акции на дружеството, които не се търгуват на публична фондова борса. Този вид финансов актив на дружеството е класифициран като актив от ниво 3 в йерархията на справедливите стойности. Инвестицията представлява финансови активи на разположение за продажба.

Справедливата стойност на финансовите инструменти за текущият (2020г.) и предходният(2019г.) отчетни периоди 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. Ръководството на дружеството при определяне на справедливата стойност на база доклада на независимия лицензиран оценител приема ненаблюдаема хипотеза от ниво 3, разработена на база обичайно достъпната информация като включва корекция за риска.

Оценката по справедлива стойност се изготвя по методи за остойносттаване, които превръщат бъдещи суми (приходи и разходи) в единна текуща (т.е. сконтирана) сума.

Справедливата им стойност е определена на базата на техника за изчисляване на настоящата стойност. Очакваните бъдещи парични потоци са дисконтирани с коефициент на дисконтиране 0,12 за 2019 г. и 0,08 за 2020 г. 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 с общ размер на приходите за 2020 г. от 176 хил.лв.

Справедливата стойност на финансовите активи, съпоставена с тяхната балансова стойност, може да бъде представена по следния начин:

<b>Финансови активи на разположение за продажба</b>	<b>2020г. ‘000лв</b>	<b>2019г. ‘000лв</b>
Балансова стойност	2 288	2 288
Нетна справедлива стойност	2 288	2 288

Дружеството няма признати печалби или загуби от този клас активи в друг всеобхватен доход и началното салдо към 1.01.(крайно салдо за 2019г.) за този вид актив в отчета за всеобхватния доход е равно на крайното салдо за отчетния период, завършващ на 31.12.2020 г.

През отчетния и предходния период няма трансфер в или от ниво три на йерархията на справедливата стойност.

### 31.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Нефинансовите активи, оценени по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние на дружеството са инвестиционните имоти. Инвестиционните имоти на дружеството включват земи на обща стойност 20234хиЛ.ЛВ

Справедливата стойност на недвижимите имоти на дружеството за текущият и предходен отчетен период е определена на базата на доклада на независим лицензиран оценител Руска Николова Димитрова – „ФОРУМ“ ЕООД, тел. 088 820 4905, адрес: 9000 Варна, ул. „Константин Павлов“ №6, Сертификат Рег.№ 900300005/14.12.2009 г. от Камарата на независимите оценители в България.

Използваният метод за оценка на земите е „подход на пазарните сравнения“. При този подход се използват цени и друга информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними активи и пасиви. Методът се прилага, когато са налице сделки, осъществявани между свързани лица и същият вид сделки между независими търговци. Определянето на обичайните пазарни цени се извършва чрез анализ и сравнение на цените и условията на сделките между независими търговци.

Прилагането на този метод отчита последните продажби на подобни активи за последните 12 месеца, оценява значението на различията с аналозите по отделни показатели за сравнение и се стреми да получи най-близка достоверна продажна цена на оценяваните активи.

Най-ефективното и добро използване на земите към края на предходния отчетен период – 2019 г., не се различава от използването им към края на отчетния период – 2020 г.

Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти през настоящият и предходният отчетни периоди е видна от следващата справка:

	<b>Инвестиционни имоти</b>
	<b>‘000 ЛВ.</b>
Салдо към 01 януари 2020 г.	25 308
Продадени инвестиционни имоти	(5 074)
<b>Салдо към 31 декември 2020 г. преди промяна в справедливата стойност</b>	<b>20 234</b>
<b>Салдо към 31 декември 2020г. след промяна в справедливата стойност</b>	<b>20 234</b>
Сума, включена в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“, в резултат на нереализирани печалби или загуби от активи, държани към края на отчетния период	-
	<b>Инвестиционни имоти</b>
	<b>‘000 ЛВ.</b>
Салдо към 01 януари 2019 г.	24 738
Новопридобити инвестиционни имоти	-
<b>Салдо към 31 декември 2019 г. преди промяна в справедливата стойност</b>	<b>24 738</b>
<b>Салдо към 31 декември 2019г. след промяна в справедливата стойност</b>	<b>25 308</b>
Сума, включена в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“, в резултат на нереализирани печалби или загуби от активи, държани към края на отчетния период	570

В йерархията на справедливите стойности инвестиционните имоти на дружеството са в групата на ниво 3.

Няма прехвърляне на инвестиционни имоти в друго ниво от йерархията на справедливата стойност.

През отчетния период няма промяна информацията, използвана при определяне на справедливата стойност на активите през текущия и предходния отчетни периоди. Крайното салдо към 31.12.2019 г. е равно на началното салдо на този клас активи към 01.01.2020 г. Промяната на салдото към 31.12.2020 г. се дължи на продажба на активи от този клас в размер на 5 074 хил.лв.

### 32. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на собствениците, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Собствен капитал	22 337	23 810
<b>Коригиран капитал</b>	<b>22 337</b>	<b>23 810</b>
+Дълг	593	4 108
- Пари и парични еквиваленти	(84)	(63)
<b>Нетен дълг</b>	<b>509</b>	<b>4 045</b>
<b>Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг</b>	<b>1:(0,023)</b>	<b>1:(0,170)</b>

Изменението на съотношението през 2020 г. се дължи главно на намалението на дълга и по-специално на задълженията към банки по получени заеми и увеличението на пари и парични еквиваленти.

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

### 33. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, които не са намерили отражение в настоящия финансов отчет.

През отчетния период, след датата на годишния финансов отчет за предходния отчетен период и до датата на неговото одобряване настъпи съществено не коригиращо събитие: обявена бе пандемия за COVID-19. Събитието не приключи до края на отчетния период, а се разви и задълбочи. Ефектите от това събитие ще са съществени и след датата на изготвяне на настоящият финансов отчет.


Обявената през 2020г. пандемия за COVID-19 не бе отменена през 2021г. тъй като заболяването не бе преодоляно. Разпространението на COVID-19 се оценява като събитие със значително влияние върху глобалното търсене и предлагане на стопански и финансови ресурси, като съществува значителна несигурност в икономическата активност на множество бизнеси и стопански субекти. Пандемията предизвиква чувствително намаляване на икономическата активност в световен мащаб и в страната и поражда значителна неизвестност за бъдещите процеси в макроикономиката през отчетния период и през следващите.

Ръководството ще продължи да следи потенциалното въздействие на пандемията с оглед вземане на навременни и адекватни решения за смекчаване на възможните бъдещи ефекти върху дейността на дружеството. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, обхватът и ефектите върху бизнеса на дружеството е практически невъзможно да бъдат оценени на този етап, защото са зависими, както от настъпването на бъдещи непредвидими събития, така и от по-нататъшните мерки, които ще предприеме правителството във връзка с пандемията..


#### 34. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25.03.2021 г.

Съставител:

  
Елена Тодорова

Изпълнителен директор:

  
Тзанко Тзакон



# ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

2020 година



Годишният доклад за дейността на "Регала Инвест" АД, гр.Варна за 2020 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 №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 2020 г. и перспективите му за развитие.

25.03.2021 г.  
гр. Варна

Изпълнителен директор: .....

//Цанко Цаков/



Годишният доклад за дейността на Регала Инвест АД, гр.Варна за 2020 година е обсъден, коригиран и приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 25.03.2021 г. и отразено в протокол.

25 Март 2021 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 202780654.

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 2020 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 2020 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 2020 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 31.12.2020 г. е представен както следва:

<b>Акционери:</b>	<b>Брой акции - право на глас</b>	<b>Участие в капитала:</b>
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	1 214 252	6.59 %
ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД	1 809 959	9.82%
РЕГАЛА ИНВЕСТ АД	83 180	0,45 %
ДРУГИ АКЦИОНЕРИ С ПОД 5 %	417 081	2.26 %
<b>Общо:</b>	<b>18 428 734</b>	<b>100.00%</b>

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

Към 31.12.2020 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 31.12.2020 г. са Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев, които представляват дружеството само заедно и поотделно.

**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:

<b>Наименование на свързаното лице</b>	<b>Описание на типа свързаност</b>
Росим ЕООД	Акционер
СИР ООД	Акционер
Галатекс АД	Асоциирано предприятие
Цанко Тодоров Цаков	Ключов управленски персонал
Радослав Николов Коев	Ключов управленски персонал
Надя Радева Динчева	Ключов управленски персонал
Ивайло Иванов Кузманов	Ключов управленски персонал
Сава Радославов Коев	Ключов управленски персонал /член на одитен комитет/
Светла Захариева Димитрова	Ключов управленски персонал /член на одитен комитет/

## 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 2020 г. дружеството е отчетло приходи от продажба на недвижими имоти /земи/ в размер на 4 659 хил. лв. и други приходи – 2 хил. лв.

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

### РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ЕИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

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

#### ♦ Систематични рискове:

##### **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 от завладяващия целия свят COVID 19, политическият риск зависи от мерките, които правителството предприема за противодействие и за ограничаване на негативните ефекти от настъпващата криза. Икономическата и фискална политика на правителството е насочена към:

- приемане на икономически мерки за ограничаване на настъпващата криза и постигане на 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*
- *Финансовата политика на страната.*
- *Процеса по усвояване на средства от ЕС.* Наблюдение на: ефективното управление на средствата от Европейския съюз за осигуряване на максимален положителен ефект и реализация на адекватно участие в преговорите за бъдещето на бюджета на ЕС и в частност Кохезионната политика;
- *Борбата срещу корупционните практики и организираната и битова престъпност* - резултатите рефлектират върху доверието на Европа и чуждестранните инвеститори.

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

### **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.

Дружеството осъществява своите сделки в лева или евро, и макар и да съществува известен риск от неблагоприятни промени на курса на еврото спрямо други валути, риска това да се отрази негативно на дейността на дружеството е незначителен.

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

### **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. Освен разполагаемия доход инфлацията изяжда и от доходността на инвестициите, ако е извън здравословните нива. Валутния борд в страната свежда до минимум опасността от високи нива на инфлацията. *Въпреки това* прогнозите за инфлацията са предпазливи, защото като малка и отворена икономика България е подвластна на външни ценови ефекти, а в момента и на навлизащата криза, породена от COVID 19.

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

### **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, тъй като дейността не подлежи на лицензиране

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


### **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.

През 2021 г. се очаква да продължат инвестициите в големи инфраструктурни проекти, финансирани от националния бюджет. Предвижда се и ускоряване на усвояването на евросубсидиите, което също ще стимулира различни индустриални сектори.

Ако България бъде поканена да се присъедини към валутно-обменния механизъм ERM2 като първа стъпка към влизането в еврозоната, това ще стабилизира още повече цялата икономика и ще стимулира банките.

България се нуждае от ускоряване на доходите и потреблението, защото според последните данни българите са на последно място в Европа по годишен БВП на глава от населението. Това от гледна точка на националната икономика означава по-слабо търсене, по-слаби продажби и по-слабо производство поради ниска покупателна способност.



В момента, на база на настъпващите неочаквани промени във външната среда, породена от пандемията COVID 19, трудно могат да се прогнозират показателите за растеж на българската икономика.

*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.

Все още е трудно да се прогнозира как ще се отразят предприетите мерки за ограничаване разпространението на новия коронавирус (COVID-19) върху отделните отрасли.

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 **среден**.*

**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 **среден**.*



### 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 задължнялост. Негативен ефект върху предприятията и задължнялостта 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 задължнялостта 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.

Разпространение на новия коронавирус (COVID-19) би могло да доведе до известно затруднение на сабираемостта на вземанията на дружеството.

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.


Управлението на ликвидния риск за дружеството ни изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

*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.

*На база посоченото по-горе, познаването на кредитната политика на банките, състоянието на банковата 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 подзаконовни 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 оценяваме рисковете, свързани с продуктите и пазарите като: *средни..*

**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 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 2020 г. спрямо 2019 г. са както следва:

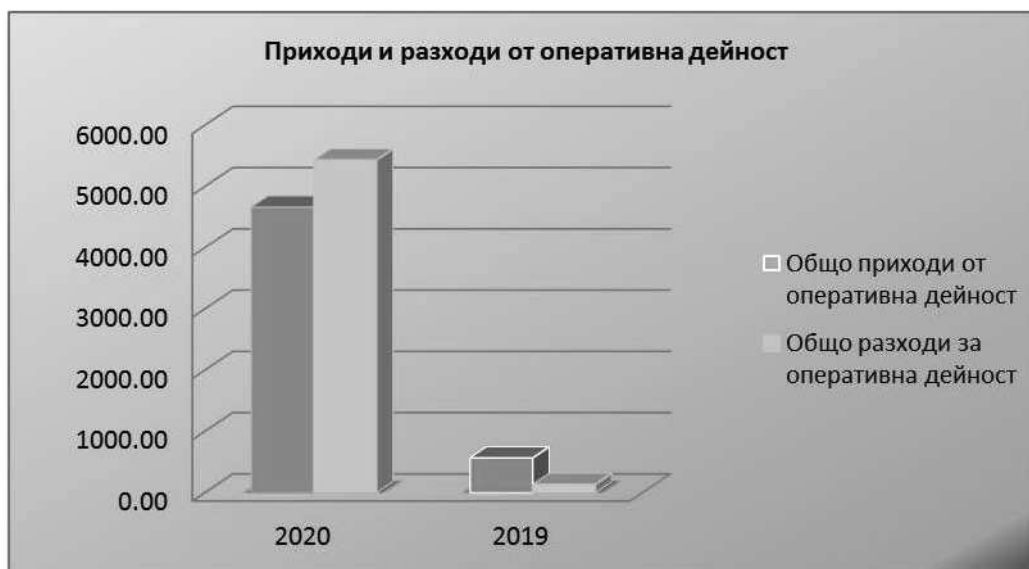
(хил.лв.)

N:	Показатели:	2020	2019	2020/2019	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	-1 473	35	-1508	-4308.6%
2	Нетни приходи от продажби	4 659	0	4659	100.0%
3	Общо приходи от оперативна дейност	4 661	570	4091	717.7%
4	Общо приходи	4 662	570	4092	717.9%
5	Общо разходи за оперативна дейност	5 435	138	5297	3838.4%
6	Общо разходи	6 135	535	5600	1046.7%
7	Собствен капитал	22 337	23 810	-1473	-6.2%
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	593	4 108	-3515	-85.6%
9	Обща сума на активите	22 930	27 918	-4988	-17.9%
10	Краткотрайни активи	323	237	86	36.3%
11	Краткосрочни задължения	593	4 108	-3515	-85.6%
12	Краткосрочни вземания	238	139	99	71.2%
13	Краткосрочни финансови активи (без парични средства)	0	0	0	0.0%
14	Парични средства	84	63	21	33.3%
15	Материални запаси	0	35	-35	-100.0%
16	Дългосрочни задължения	0	0	0	0.0%
<b>Рентабилност:</b>					
17	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	-0.3162	-	-	-
18	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	-0.0659	0.0015	-0.0674	-4586.1%
19	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	-2.4840	0.0085	-2.4925	29254.8%
20	Коеф. на капитализация на активите (1/9)	-0.0642	0.0013	-0.0655	-5224.1%
<b>Ефективност:</b>					
21	Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	0.7599	1.0654	-0.3055	-28.7%
22	Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	0.8576	4.1304	-3.2728	-79.2%
<b>Ликвидност:</b>					
23	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	0.5447	0.0577	0.4870	844.1%
24	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0.5430	0.0492	0.4938	1004.3%
25	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0.1417	0.0153	0.1263	823.7%
26	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0.1417	0.0153	0.1263	823.7%
<b>Финансова автономност:</b>					
27	Коеф. на финансова автономност (7/8)	37.6678	5.7960	31.8718	549.9%
28	Коеф. на платежоспособност (9/8)	38.6678	6.7960	31.8718	469.0%



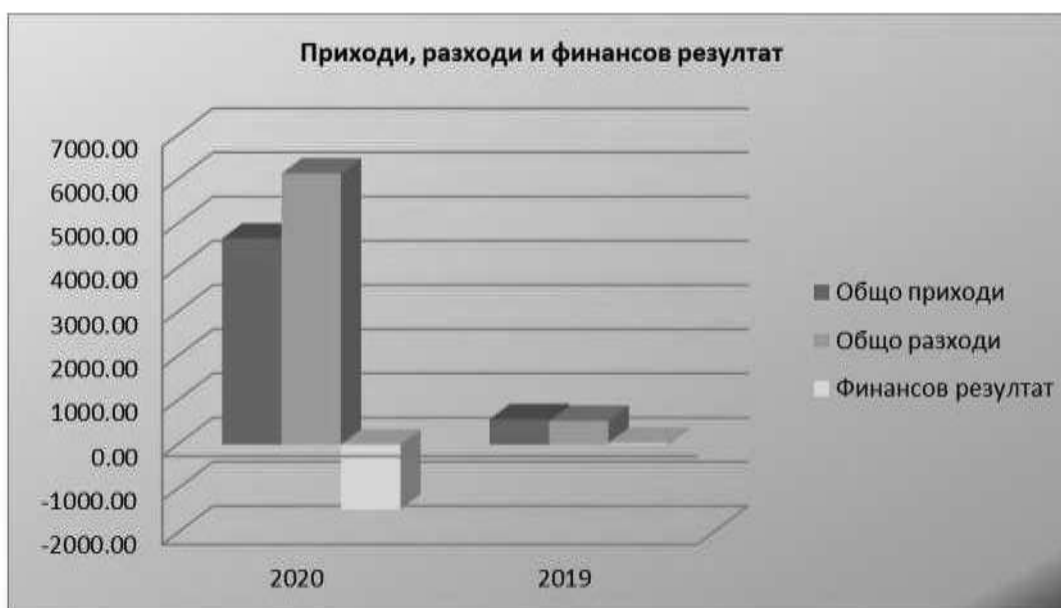
(хил.лв.)

	2020	2019
Общо приходи от оперативна дейност	4661.00	570.00
Общо разходи за оперативна дейност	5435.00	138.00

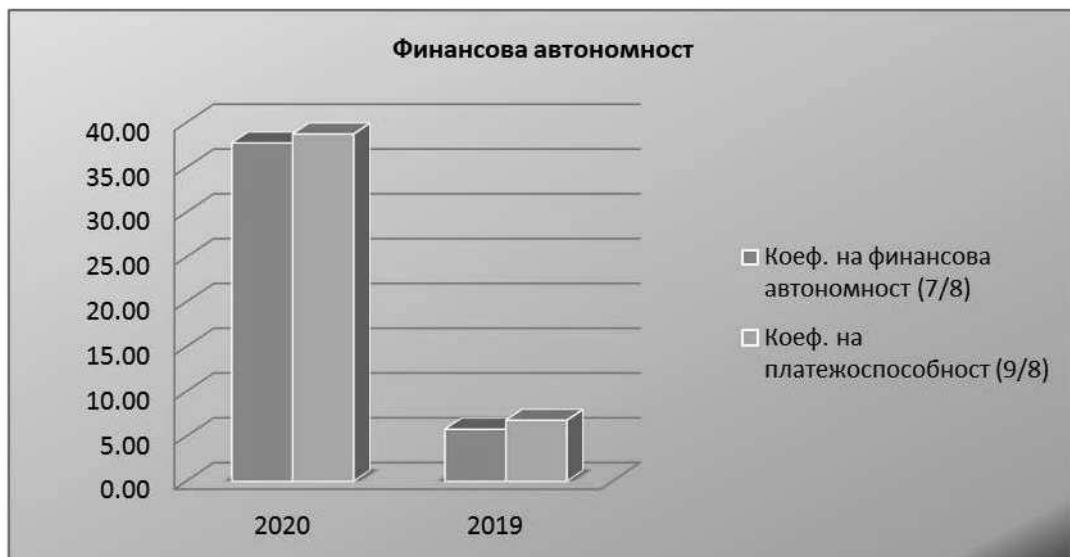


(хил.лв.)

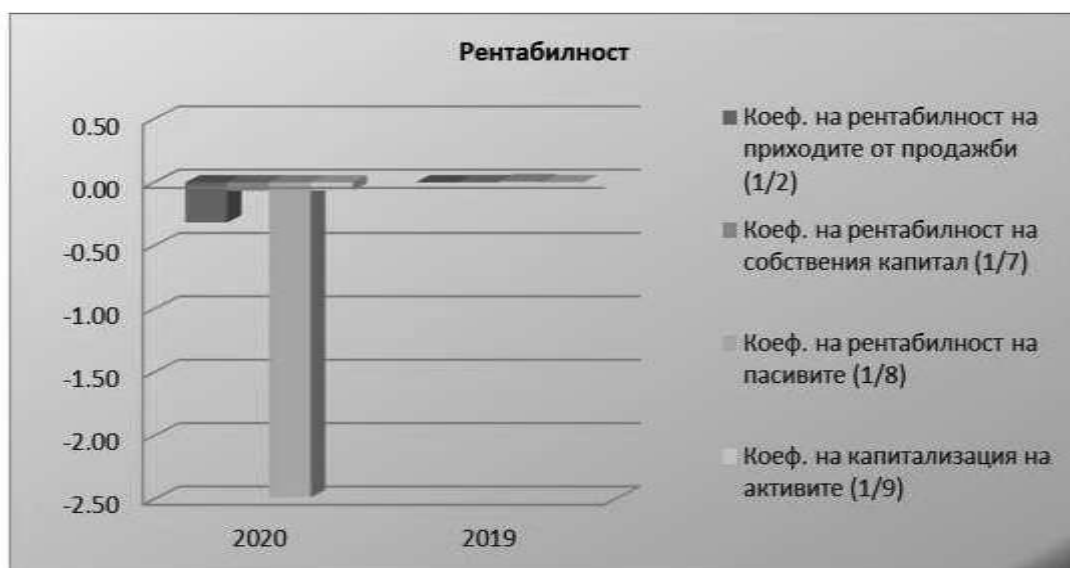
	2020	2019
Общо приходи	4662	570
Общо разходи	6135	535
Финансов резултат	-1473	35



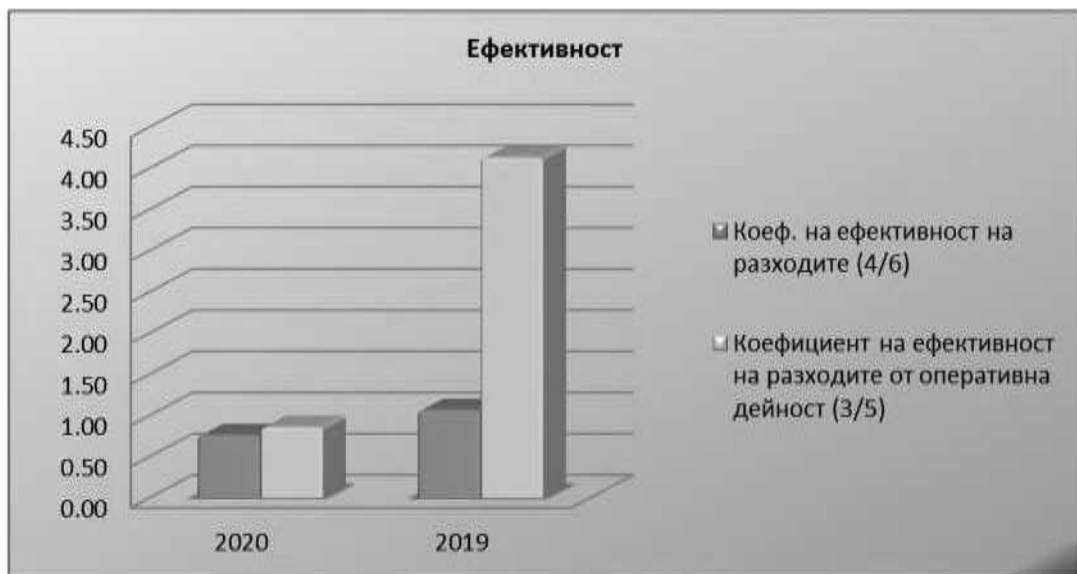
	2020	2019
Коеф. на финансова автономност (7/8)	37.67	5.80
Коеф. на платежеспособност (9/8)	38.67	6.80



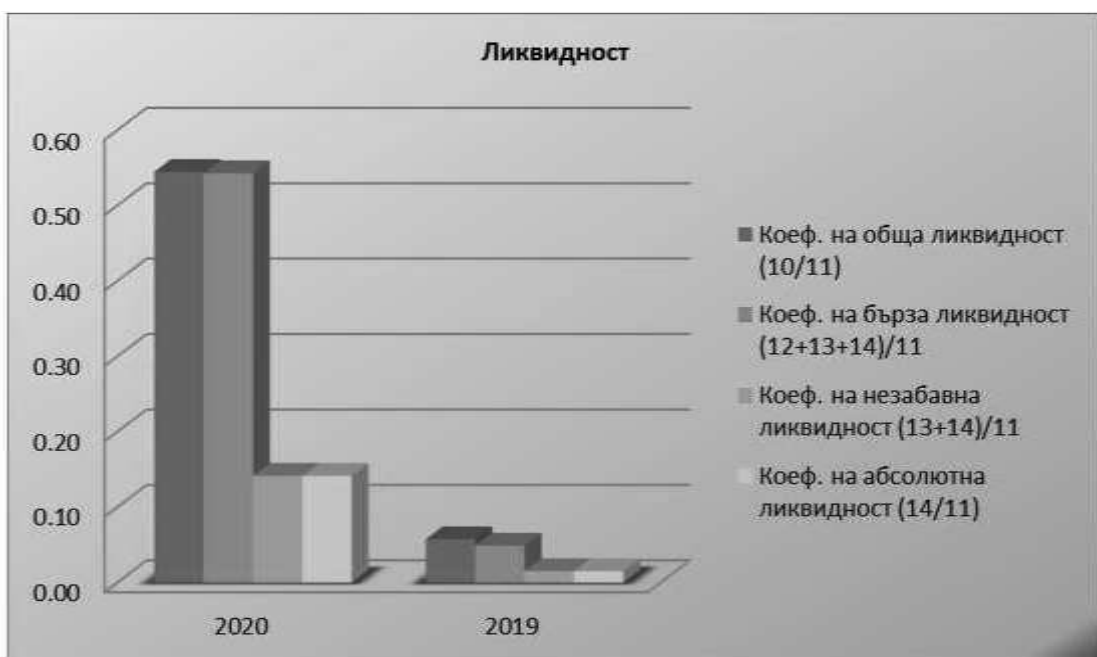
	2020	2019
Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	-0.316	#DIV/0!
Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	-0.066	0.001
Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	-2.484	0.009
Коеф. на капитализация на активите (1/9)	-0.064	0.001



	2020	2019
Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	0.760	1.065
Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	0.858	4.130



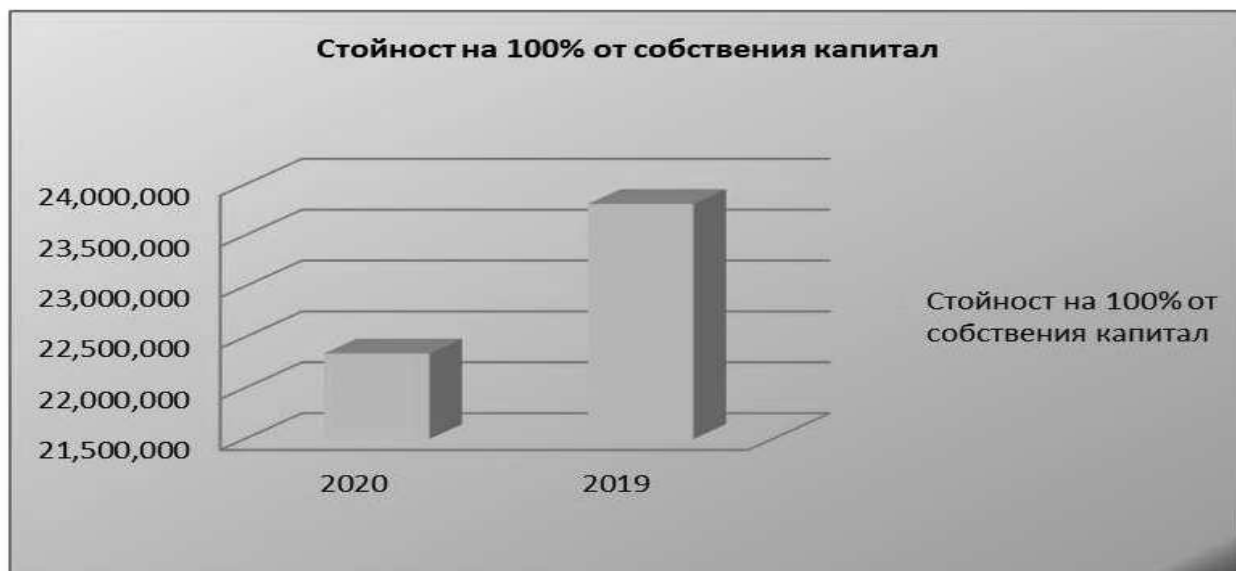
	2020	2019
Коеф. на обща ликвидност (10/11)	0.545	0.058
Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0.543	0.049
Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0.142	0.015
Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0.142	0.015



Стойността на дружеството за 2020 г. спрямо 2019 г. е както следва:

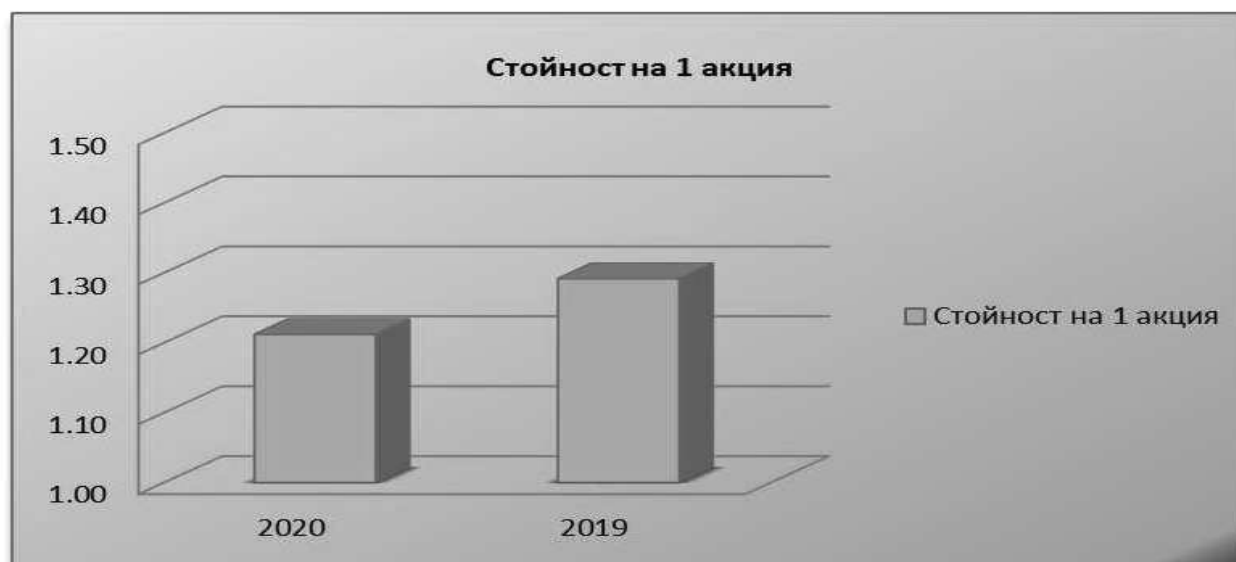
(лева)

	2020	2019
Стойност на 100% от собствения капитал	22 337 000	23 810 000
Брой акции	18 428 734	18 428 734
Стойност на 1 акция	1.21	1.29



(лева)

	2020	2019
Стойност на 1 акция	1.21	1.29



✓ Нефинансови показатели

➤ Организационна структура

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ  
СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ  
ИЗПЪЛНИТЕЛНИ ДИРЕКТОРИ  
СЧЕТОВОДИТЕЛ

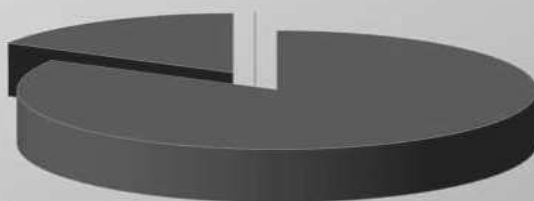
➤ Численост и структура на персонала:

Структура на персонала по категории

(брой)

Категория	2020	2019
<b>Общо, в т.ч.</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Ръководители	5	5
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 занаятчии	0	0
Машинни оператори и монтажници	0	0
Професии, неизискващи специална квалификация	0	0

Разпределение на персонала по категории за 2020г.

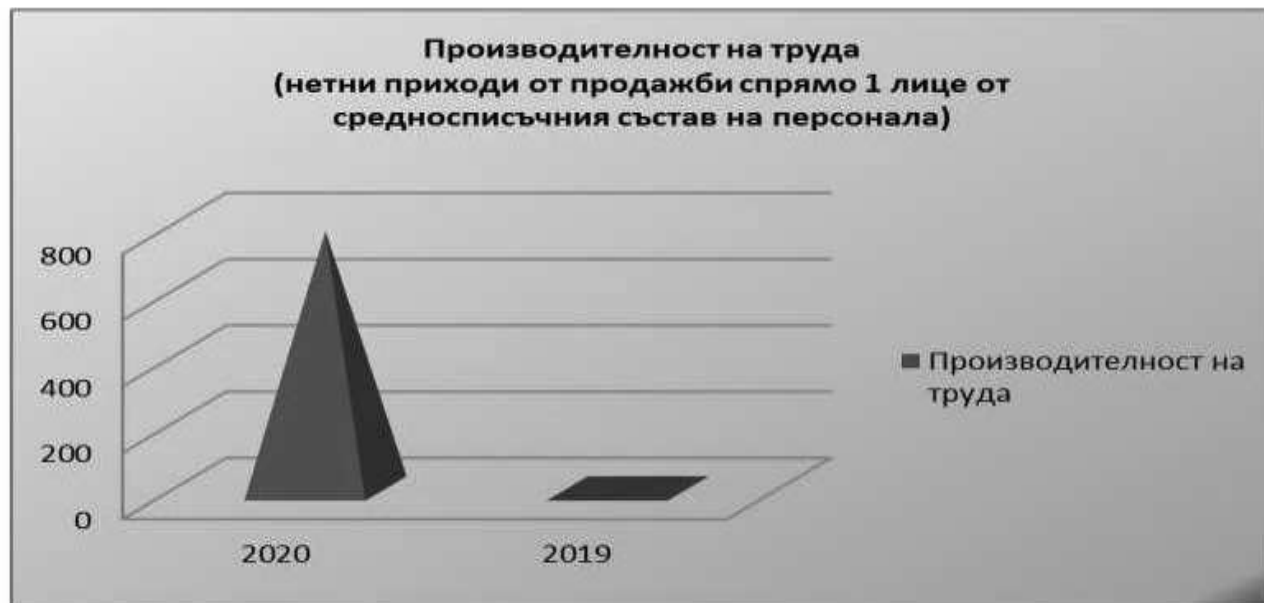


- Ръководители
- Специалисти
- Техници и приложни специалисти
- Помощен административен персонал
- Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната
- Квалифицирани работници в селското, горското, ловното и рибното стопанство
- Квалифицирани работници и сродни на тях занаятчии
- Машинни оператори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

➤ **Производителност на труда:**

(хил.лв.)

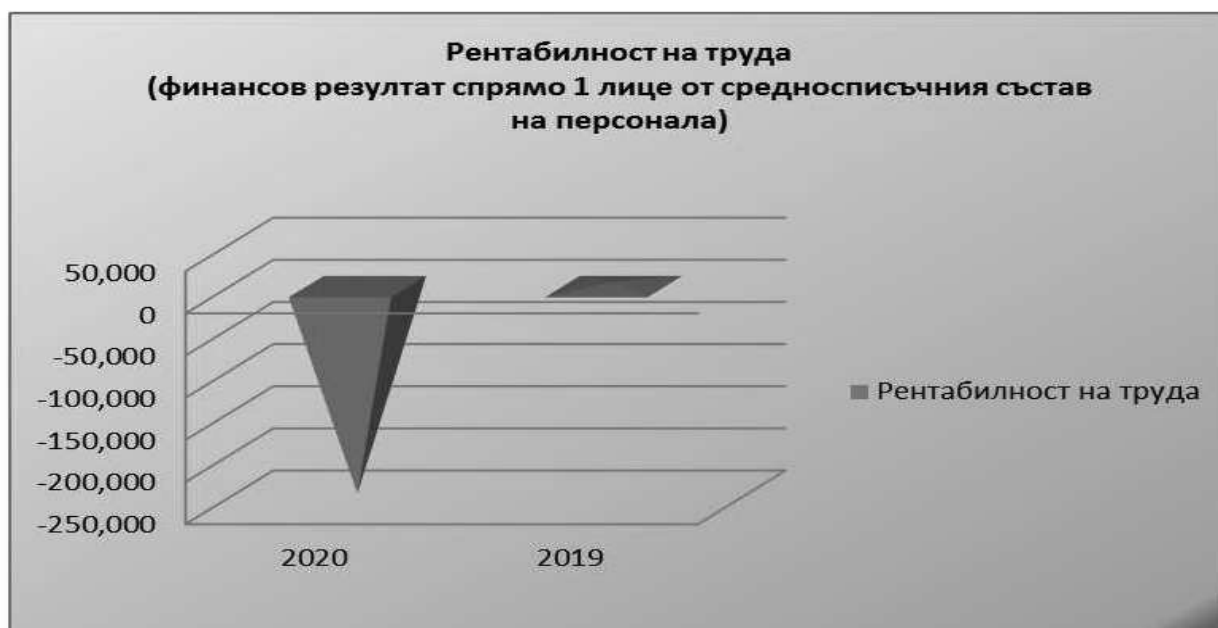
<b>Производителност на труда</b>		
Години	2020	2019
Средносписъчен състав	6	6
Нетни приходи от продажби	4,659	0
Нетни приходи от продажби / 1 лице	777	0



➤ **Рентабилност на труда:**

(лева)

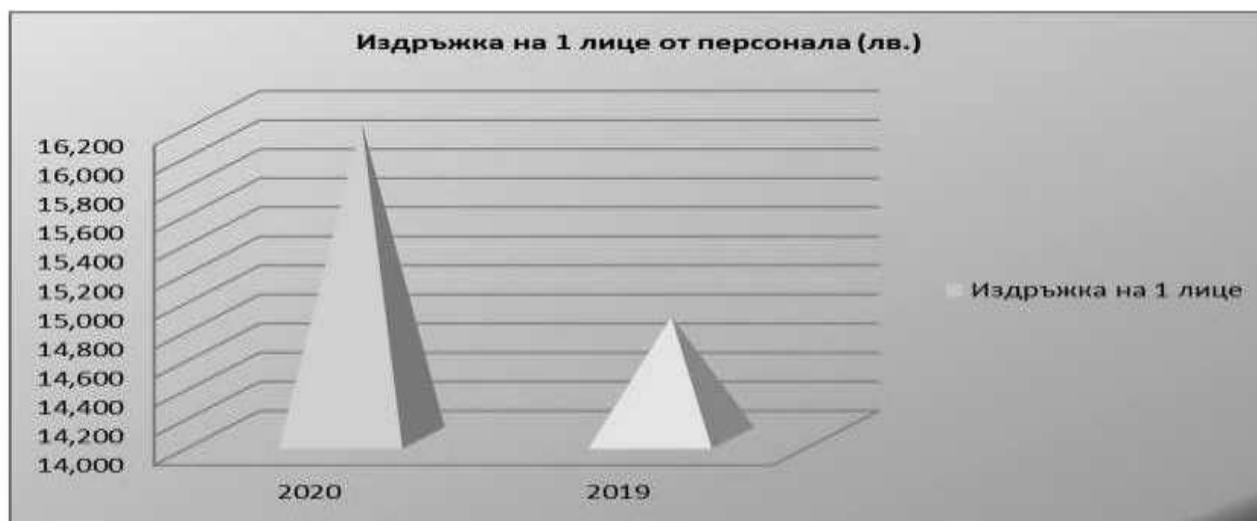
<b>Рентабилност на труда</b>		
Години	2020	2019
Средносписъчен състав	6	6
Финансов резултат	-1 473 000	35 000
Финансов резултат / 1 лице	-245 167	5 833



➤ Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала:

(хил.лв.)

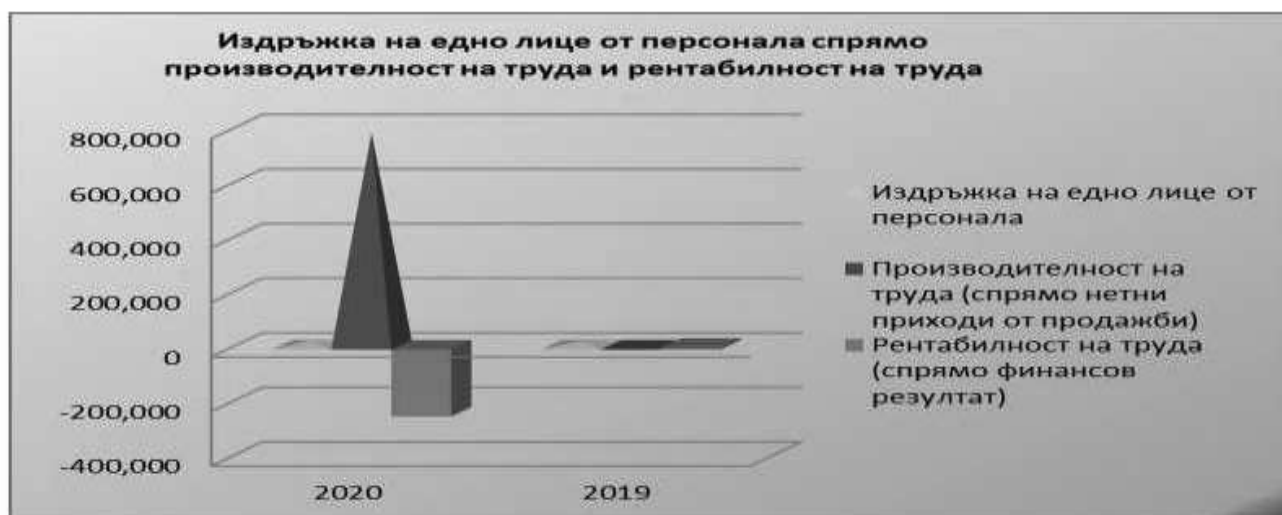
Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала		
Години	2020	2019
Персонал	6	6
Възнаграждения и осигуровки*	97	89
Издръжка на 1 лице, лв.	16 167	14 833
* От отчета за приходите и разходите		



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

(хил.лв.)

Години	2020	2019
Издръжка на едно лице от персонала	16 167	14 833
Производителност на труда (спрямо нетни приходи от продажби)	776 500	0
Рентабилност на труда (спрямо финансов резултат)	-245 167	5 833



Всички данни и стойности, използвани при изчисление на финансовите и нефинансовите показатели са представени в годишния финансов отчет на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД за 2020 г. и всички от съществено значение разяснения по отношение на сумите на разходите са оповестени в приложението към годишния финансов отчет.

#### ➤ **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.

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

През 2020 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 2020 г. в „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД не са настъпили важни събития, освен посочените по-долу:

През 2020 г., в следствие на разпространение на коронавирус (COVID-19) в световен мащаб се появили затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Ръководството счита, че въздействието на COVID-19 ще забави до известна степен реализирането на инвестиционните намерения, но няма да има съществен негативен ефект върху дейността на Дружеството.



**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:

	<b>Акции брой</b>	<b>'000 лв.</b>
<b>Салдо на 31 декември 2019</b>	<b>(83 180)</b>	<b>(161)</b>
Салдо на 01 януари 2020	(83 180)	(161)
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
<b>Салдо на 31 Декември 2020</b>	<b>(83 180)</b>	<b>(161)</b>

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 2020 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.

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

През 2020 г. са получени заеми от свързани лица общо в размер на 98 хил.лв. и са погасени задължения към свързани лица общо в размер на 148 хил.лв. Подробна информация е оповестена в годишния финансов отчет на Дружеството,

През 2020г. дружеството е предоставило заеми на свързани лица в размер на 100 хил. лв., 90 хил.лв. ок които са върнати към 31.12.2020 г. Подробна информация е оповестена в годишния финансов отчет на Дружеството.

През 2020 г. Дружеството е продало недвижими имоти – земи, с отчетна стойност 5 074 хил.лв.

През предходен отчетен период Съвета на директорите е взел решение да продаде недвижими имоти – земи, собственост на „Регала Инвест“ АД, находящи се в гр. Варна, местност Вилите. Подписан е предварителен договор за продажба на имоти, собственост на дружеството. По предварителния договор Дружеството е получило аванс в размер на 50 хил.лв. Към датата на изготвяне на настоящия доклад не е сключен окончателен договор и собствеността върху имотите не е прехвърлена.

**VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, СДЕЛКИ ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ И СДЕЛКИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ 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:**

<i>Вид на сделката</i>	<i>Свързано лице</i>	<i>Характер на свързаността</i>	<i>Предложение за сключване на сделката</i>	<i>Договор</i>	<i>Стойност на сделката</i>
Получен заем	РОСИМ ЕООД	акционер	-	Договор за заем от 05.07.2017 г.: главница - 245 хил.лв.; непогасен остатък към 31.12.2020г.-229 хил.лв.; лихвен процент – 4%; срок на договора 30.09.2021г.	9 хил. лв. (лихви по заема за 2020 г.)
Получен заем	РОСИМ ЕООД	акционер	-	Договор за заем от 11.01.2018г. – 72,5 хил. лв.; непогасен остатък към 31.12.2020г. – 78 хил. лв.; лихвен процент – 4%; срок на договора 30.09.2021г.	3 хил.лв. (лихви по заема за 2020 г.)
Получен заем	Цанко Тодоров Цаков	Ключов управленски персонал, едноличен собственик на капитала на "Росим"ЕООД	-	Договор за заем от 30.06.2017г.-главница 20 хил.лв.; непогасена остатък към 31.12.2020г. - няма.; лихвен процент – 4%; срок на договора 30.09.2020г.	1 хил.лв. (лихви по заема за 2020 г.) (23) хил.лв. погасени 20 хил.лв. главница и 3 хил.лв. лихва, чрез прихващане на насрещни разчети.
Получен заем	Цанко Тодоров Цаков	Ключов управленски персонал, едноличен собственик на капитала на "Росим"ЕООД	-	Договор за заем от 19.09.2019г. – главница 31 хил.лв. непогасен остатък към 31.12.2020г-няма; лихвен процент – 4%; срок на договора 30.09.2020г.	1 хил.лв лихви по заема за 2020г. (32) хил.лв. погасени 31 хил.лв. главница и 1 хил.лв. лихва, чрез прихващане на насрещни разчети.
Получен заем	Цанко Тодоров Цаков	Ключов управленски персонал, едноличен собственик на капитала на "Росим"ЕООД	-	Договор за заем от 24.02.2020г. – главница 4 хил.лв., непогасен остатък към 31.12.2020г. – няма, лихвен процент – 4%, срок на договора 30.06.2021г.	4 хил. лв. – главница отпусната през 2020г. (4) хил.лв. погасена главница, чрез прихващане на насрещни разчети.
Получен заем	Цанко Тодоров Цаков	Ключов управленски персонал, едноличен собственик на капитала на "Росим"ЕООД	-	Договор за заем от 20.08.2020г. – 8 хил.лв. главница, 4% лихва, срок до 30.06.2021г. Непогасен остатък към 31.12.2020г. - няма	8 хил. лв. – главница отпусната през 2020г. (8) хил.лв. погасена главница, чрез прихващане на насрещни разчети.
Получен заем	Цанко Тодоров Цаков	Ключов управленски персонал, едноличен собственик на капитала на "Росим"ЕООД	-	Договор за заем от 23.08.2020г. – 6 хил.лв. главница, 4% лихва, срок до 30.06.2021г. Непогасен остатък към 31.12.2020г. - няма	6 хил. лв. – главница отпусната през 2020г. (6) хил.лв. погасена главница, чрез прихващане на насрещни разчети.
Получен заем	Радослав Николов Коев	Ключов управленски	-	Договор за заем от 15.09.2020г. – 80 хил.лв.	80 хил. лв. – главница отпусната

		персонал, съдружник и собственик капитал на "СИР"ООД		главница, 0% лихва, срок до 29.09.2020г. Непогасен остатък към 31.12.2020г. - няма	през 2020 г. (80) хил.лв. погасена главница
Предоставен заем	Радослав Николов Коев	Ключов управленски персонал, съдружник и собственик капитал на "СИР"ООД	-	Договор за заем от 23.09.2020г. – 100 хил.лв. главница, 4% лихва, срок до 31.12.2021г. Непогасен остатък към 31.12.2020г. – 11 хил.лв.	(100) хил. лв. – главница отпусната през 2020 г. 89 хил.лв. погасена главница.
Предоставен заем	Варимекс ООД	Цанко Тодоров Цаков – ключов управленски персонал, съдружник във Варимекс ООД	-	Договор за заем от 30.09.20г. – 85 хил.лв. главница, 4% лихва, срок 31.12.2021г. Непогасен остатък към 31.12.2020г. – 12 хил.лв.	(85) хил. лв. – главница отпусната през 2020 г. 73 хил.лв. – погасена главница чрез прихващане на насрещни разчети
Предоставен заем	Галатекс АД	Свързано предприятие	-	Договор за заем от 01.10.2020г. – 87 хил.лв. главница, 4% лихва, срок 30.06.2020г. Непогасен остатък към 31.12.2020г. – 78 хил. лв.	(87) хил.лв. – главница отпусната през 2020г., (1) хил.лв. – начислена лихва за 2020г. 10 хил.лв. погасена главница.

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
<b>Недвижими имоти</b>			
Земи	Гр.Варна	20 234 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)

През 2020 г. Дружеството е погасило изцяло ползвания кредит-овърдрафт.

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

Получените от Дружеството заеми през 2020 г., са както следва:

Контрагенти	Стойност хил.лв.	До 1г.	Над 1 г.	Непогасена главница	Лихвен %
Несвързани лица	685	685	-	-	7,5 %
Свързани лица	98	98	-	-	4 %
<b>Общо:</b>	<b>783</b>	<b>783</b>	-	-	

**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 е сключила следните договори за заеми в качеството си на заемодател:

Контрагенти	Стойност хил.лв.	До 1г.	Над 1 г.	Непогасена главница	Лихвен %
Несвързани лица	-	-	-	-	-
Свързани лица	272	272	-	99	4 %
<b>Общо:</b>	<b>272</b>	<b>272</b>	-	<b>99</b>	

Дружеството не е предоставяло гаранции.

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

(съгл. т. 10 от Приложение № 10)

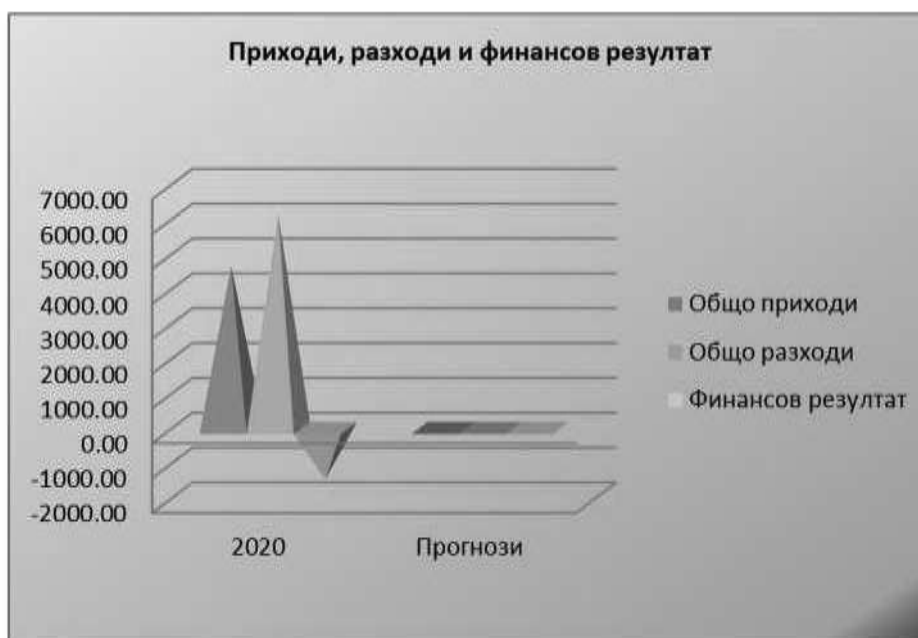
През отчетния период „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД не е извършил нова емисия от ценни книжа.

#### 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:	2020	Прогнози	Съотношение	
				стойност	процент
1	Общо приходи	4 662	0	4 662	0,0%
6	Общо разходи	6 135	0	6 135	0,0%
7	Финансов резултат	-1 473	0	-1 473	0,0%



През отчетния и предходните периоди Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите си резултати за 2021 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>
Задължения към персонал и осигурителни институции	20 хил.лв.	м.01.2021г.
Търговски задължения	63 хил.лв.	м.01.2021г.
Задължения към свързани лица	482 хил.лв.	
Данъчни задължения	28 хил.лв.	м.01.2021г.

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>
239 хил.лв.	84 хил.лв.	593 хил.лв.

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

Ръководството е получило уверение от двама от основните акционери на дружеството - СИР ЕООД и РОСИМ ЕООД, 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.

## **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:

РЕГАЛА ИНВЕС АД притежава имоти в гр. Варна, които са с уникално местоположение, в непосредствена близост до морето и плажната ивица. През последните две години инфраструктурата около имотите беше изцяло обновена, построено беше яхтено пристанище и голям търговски център. Имотите са много перспективни и с голям потенциал. Намеренията на Ръководството са да се инвестира в проекти за застрояването на имотите – УПИ и в урегулиране на част от имотите – земеделски и горски фонд. За целта Ръководството възнамерява да ползва собствени и привлечени средства – банков кредит. Разпространението на COVID-19 и наложените от правителството ограничителни мерки забавиха стартирането на инвестиционните намерения на дружеството, но намеренията са същите да стартират до края на 2021 година.

## **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 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 2020 г., са:

Компоненти	Принципи
Среда на контрол	Определяне на средата, в която дружеството функционира: <ul style="list-style-type: none"> <li>• индустрия, регулаторни фактори, обща рамка за финансово отчитане;</li> <li>• естеството на предприятието – дейност, собственост, организационно – управленска структура, инвестиционна политика, структура на финансиране;</li> <li>• избор и прилагане на счетоводната политика;</li> <li>• бизнес намерения / бизнес програма и резултати;</li> <li>• оценка на финансовите показатели.</li> </ul>
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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Оторизацията;</li> <li>• Прегледите на резултатите от дейността;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Обработка на информацията;</li> <li>• Физическите контроли;</li> <li>• Разпределение на задълженията</li> </ul>
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)

Изпълнителни директори към 31.12.2020 г. са Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев, които представляват дружеството заедно и поотделно. През 2020 г. в управителните органи на Дружеството не са настъпвали промени.

## 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 начислените възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД:**

Получател	Сума в лева	Основание
Цанко Тодоров Цаков –Член на СД и Изпълнителен директор	29 280.00	Годишно възнаграждение за 2020 г.
Радослав Николов Коев – Член на Съвет на директорите и Изпълнителен директор	29 280.00	Годишно възнаграждение за 2020 г.
Надя Радева Динчева – Член на Съвет на директорите и член на Одитен комитет	7 819.80	Годишно възнаграждение за 2020 г
Ивайло Иванов Кузманов – Председател на Съвет на директорите	7 320.00	Годишно възнаграждение за 2020 г
Сава Радославов Коев - член на Одитен комитет	499.80	Годишно възнаграждение за 2020 г.
Светла Захариева Димитрова – Член на Одитен комитет	499.80	Годишно възнаграждение за 2020 г

Към 31.12.2020 г. начислените възнаграждения на членовете на управителните и контролни органи не са изплатени.

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:**

<i>Име, презиме, фамилия</i>	<i>Брой акции</i>	<i>Номинална стойност</i>	<i>% от капитала</i>
Цанко Тодоров Цаков - като едноличен собственик на Росим ЕООД	6 924 926	6 924 926	37.58 %
Радослав Николов Коев – като съдружник притежаващ 84% от капитала на СИР ООД	5 865 728	5 865 728	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:**

<b>Член на СД</b>	<b>Дружество</b>	<b>Участие в капитала</b>	<b>Участие в управлението</b>
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
	ПП „Отечество“	-	Член на колективен орган на управление
	Сдружение „Българска асоциация за развлекателни и хазартни игри“	-	Член на колективен орган на управление
	Сдружение „Спортен клуб Викинг“	-	Председател
	„Златни пясъци 2000“ АД	-	Член на управителен орган
	Сдружение „българска федерация по панкреатион“	-	Член на управителен съвет
	Сдружение "Спортен клуб Викинг"	-	председател
Радослав Николов Коев	СИР ООД	84%	Управител
	Варненски териториален кадастър ЕООД	100%	Управител
	Варимекс ООД	40%	-
Надя Радева Динчева	Сдружение „Асоциация Виктория“	-	Член на управителен съвет
	Сдружения Открит форум	-	Член на управителен съвет
	Сдружение Асоциация за защита на конституционните права на гражданите	-	Председател

**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 урегулиране на част от притежаваните земи – земеделски и горски фонд, разработване на подробни устройствени планове и проект за застрояване. Притежаваните от РЕГАЛА ИНВЕСТ АД имоти са с уникално местоположение, в непосредствена близост до морето и обширната плажната ивица на кв.Аспарухово, гр.Варна. През последните две години инфраструктурата около имотите беше изцяло обновена, построено беше яхтено пристанище и голям търговски център, което направи имотите още по-перспективни и с голям потенциал. Разпространението на COVID-19 и наложените от правителството ограничителни мерки забавиха стартирането на инвестиционните намерения на дружеството, но намеренията са същите да стартират до края на 2021 година.

**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;

### **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.

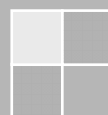
#### **XXIX. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД**


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

Средната борсова цена на акция на дружеството към 01.01.2020 г. е 2,86 лв., а към последния работен ден на 2020 г. е 2,84 лв.

# ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

2020 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 подзаконови актове и международно признати стандарти.

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

- равноправно 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 202780654, 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 преобразувано се дружество „Инвестиционна Компания Галата“ АД е учредено чрез правоприменство в резултат на преобразуване на дружество с ограничена отговорност „Асен Николов 1“ ООД в „Асен Николов 1“ АД, впоследствие с наименование - „Инвестиционна Компания Галата“ АД, гр. Варна.

Акционерите в преобразуващото се дружество стават акционери във всяко от двете новоучредени дружества „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД и „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД като придобиват акции в тях пропорционално на дела им в капитала на преобразуващото се дружество.

Преобразуващото се „Инвестиционна Компания Галата“ АД е публично дружество по смисъла на чл. 110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“). Съгласно чл. 122, ал. 1 и чл. 110, ал. 2 ЗППЦК и тъй като е учредено в резултат на преобразуване на публично дружество, „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД придобива статут на публично дружество по силата на закона. Дружеството осъществява своята дейност при спазване и на разпоредбите на ЗППЦК, ЗПЗФИ, подзаконовите нормативни актове по прилагането им, както и на останалите нормативни актове, регулиращи дейността на публичните дружества. Предметът на дейност на дружеството е: строителство и продажба на недвижими имоти; вътрешно и външно-търговска дейност; транспорт на пътници и товари в страната и чужбина; спедиционна, лизингова, комисионна и информационна дейност; хотелиерство и ресторантьорство; вътрешен международен туризъм и туроператорска дейност след лиценз; търговско представителство и посредничество в страната и чужбина; производство на стоки и услуги; сделки с интелектуална собственост; рекламна и издателска дейност; както и всяка друга дейност, разрешена от закона.

Дружеството 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](mailto: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:

<b>Пар.1, б“в“</b>	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 притежаващ 84% от капитала на СИР ООД
<b>Пар.1, б“г“</b>	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
<b>Пар.1, б“е“</b>	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
<b>Пар.1, б“з“</b>	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.
<b>Пар.1, б“и“</b>	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 правилата 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 2020 г. не са извършвани промени в Състава на съвета на директорите на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД.

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.

Информацията 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 2020 г.

През 2020 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 2020 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 от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестен в Годишния доклад за дейността на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД за отчетната 2020 г.

През 2020 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 2020 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 2020 г.



Одитния комитет, действащ към 31.12.2020 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 с 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“<sup>1</sup>



Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са обобщени в следната схема<sup>2</sup>:




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

<sup>1</sup> COSO – БАЗОВА КОНЦЕПЦИЯ ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

<sup>2</sup> Модел „Вътрешен контрол – интегрирана рамка“, COSO



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 2020 г. подлежи на заверка от регистриран одитор Радка Янева Георгиева, рег.№ 215, избрана на Общото събрание на акционерите, проведено на 30.10.2020 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 финансовия 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 „Х3news“;

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 пречатства 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. През 2020 г., поради наложените извънредни мерки, във връзка с COVID-19, Дружеството закъсня с изготвянето и приемането на Годишния си финансов отчет за 2019 г., което доведе и до забавяне оповестяването на същия в срок. Корпоративното ръководство "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД гарантира, че системата за разкриване на информация на Дружеството ще осигурява и напред 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](http://www.x3news.com), както и на корпоративния сайт на "РЕГАЛА ИНВЕСТ" АД – [www.regalainvest.bg](http://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 <sup>1</sup> , 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, поискала 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 на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Информация относно следните обстоятелства, подлежащи на вписване: 1. промени в устава; 2. промени в управителните и контролните си органи; 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	Допускане на всяка



	в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор	последваща емисия от акции за търговия на всеки регулиран пазар, до който е допусната емисия от същия клас
<b>Чл. 111, ал. 6 от ЗППЦК</b>	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
<b>Чл. 111а, ал. 1 от ЗППЦК</b>	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
<b>Чл. 111а, ал. 2 от ЗППЦК</b>	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
<b>Чл. 112д от ЗППЦК</b>	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
<b>Чл. 114б от ЗППЦК</b>	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
<b>Чл. 115 от ЗППЦК</b>	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 31.12.2020 г. Дружеството има акционери - институционални инвеститори, които притежават общо 17,48 % 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 инвестирани, 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 изисквае 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 25.03.2021 г.

Съвет на директорите:

 /Цанко Цаков/		 /Радослав Коев/
 /Ивайло Кузманов/		 /Надя Динчева/

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

### **ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД**

#### **Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет**

##### **Мнение**

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД (Дружеството), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2020г., отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщеното оповестяване на счетоводните политики.

По наше мнение приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за имущественото и финансово състояние на дружеството към 31 декември 2020г., както и за финансовите резултати от неговата дейност и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС.

##### **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 раздел 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 независим 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.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>1. Определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти през текущия период. През предходния период и настоящият отчетен период справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена на база доклад от лицензиран оценител. В настоящия отчетен период при определяне на справедливата стойност ръководството на Дружеството на база доклада на лицензирания оценител е преценило, че няма промяна във входящата информация. Входящите данни, които имат най-съществено влияние при определяне на справедливата стойност са предположения за очаквани приходи от наеми, дисконтови фактори, пазарен риск и други.</p>	<p><i>В тази област нашите одиторски процедури включиха:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценка на компетентността на независимия оценител, изготвил докладите, послужили като основа за определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти;</li> <li>• Преглед на информацията в докладите за 2019г. и 2020г. и съпоставка включените предположения; проверка за наличието или липсата на промени в тях за отчетния период.</li> <li>• Обсъждане с ръководството на Дружеството на източниците на информация, тяхната достоверност и ключовите фактори.</li> <li>• Съпоставка на резултатите от докладите за двата отчетни периода с началните и крайни салда на инвестиционните имоти.</li> <li>• Оценка на адекватността на оповестяванията за определената справедлива стойност на инвестиционните имоти във финансовия отчет.</li> </ul>
<p>2. През текущия отчетен период Дружеството продава инвестиционни имоти на стойност 5074хил.лв. От сделката е формиран отрицателен финансов резултат в размер на 600хил.лв.</p>	<p><i>В тази област нашите одиторски процедури включиха:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Преглед на всички документи по сделката.</li> <li>• Преглед на информацията за пазара на сходни обекти и съпоставка на постигнатите ценови нива.</li> <li>• Оценка на влиянието на отрицателния резултат върху общия финансов резултат за 2020г.</li> <li>• Оценка адекватността на оповестяване на загубите от операции с инвестиционни имоти</li> </ul>

**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 и 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.

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 информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин съдържа неправилно представяне. В случай, че на базата на работата, която сме извършили достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно представяне на тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

**Отговорност на ръководството и лицата натоварени с общо управление за финансовия отчет.**

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне и оповестяване на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава степен на вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат 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 на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

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

**Отговорност на одитора за одита на финансовия отчет**

Нашата цел е да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания,

независимо от това дали се дължат на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад с нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със 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 финансовия 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, независимо дали се дължат на грешки или измами; 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, дължащо се на измама е по-висок от риска от съществено неправилно отчитане, дължащо се на грешка. Измамата може да включва тайни споразумения, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуда, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- Получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим подходящи за конкретните обстоятелства одиторски процедури, 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.
- Оценяваме уместността на използваната от ръководството счетоводна база на основата на предположението за действащо предприятие, като на база на получените одиторски доказателства достигаем до заключение 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 стигнем до заключение за наличие на съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет. В случай, че тези оповестявания във финансовия отчет са неадекватни, следва да модифицираме мнението си. Нашите

заклучения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския доклад. Бъдещи събития или условия могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- Оценяваме цялостното представяне, структурата и съдържанието на финансовия отчет, включително оповестяванията. Оценяваме дали финансовият отчет представя достоверно основополагащите за него сделки и събития.

Ние комуникираме с лицата натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита, а така също и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършения 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, когато 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 законови 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 и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията на МОС, съгласно Указания за нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори на 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 формирането на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията, 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), приложим в България.

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

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

А) Информацията, включена в доклада за дейността за 2020г. съответства на финансовия отчет за тази година, върху който сме изразили мнение.

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 публично предлагане на ценни книжа.

В) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет е предоставена изискваната, съгласно глава седма от Закона за счетоводство и чл.100(н), ал.8 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, информация.

***Становище във връзка с чл.100(н), ал.10 във връзка с чл.100(н), ал.8, т.3 и 4 от Закона за публично 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", "а" 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 «нижа***

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в т.26 и т.27 от пояснителните приложения към финансовия отчет. На база 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 2020г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 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 2020г., 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 МСФО, приети от Европейския съюз. 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.

*Становище във връзка с чл.100(н), ал.4, т.5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа във връзка с чл.12 и чл.13 от Наредба № 48 от 20.03.2013г.*

Във връзка из извършваният от нас одит на финансовият отчет на Дружеството ни бе предоставен доклад за изпълнение политиката за възнагражденията. На база извършените от нас одиторски процедури върху възнагражденията на управителните и контролни органи на Дружеството 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 не са спазени изискванията на програмата за определяне на възнагражденията и оповестяване на целият обем информация за това, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на чл.12 и чл.13 от Наредба 48. Резултатите от нашите одиторски процедури върху изпълнението на програмата за определяне възнагражденията на управителните и контролни органи 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 този конкретен въпрос.

**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.

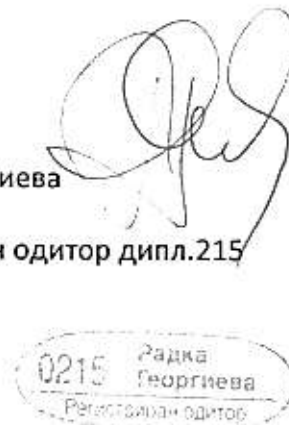
- Регистриран одитор Радка Георгиева, дипл.215 е назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020г. на „Регала инвест“ АД (Дружеството) от Общото събрание на акционерите, проведено на 30.10.2020г., за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 9.11.2020г.
- Одитът на Финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на Дружеството представлява първи ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, предаден 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 и контролираните от него предприятия, които не са посочени в доклада за дейността или финансовият отчет на Дружеството.

29.03.2021г.

Варна, ул. "Съборни" 19а

Радка Георгиева

Регистриран одитор дипл.215



## 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 2020 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	1 809 959	9,82
ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС ЕАД	пряко	1 214 252	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 вещи 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, 25.03.2021 г.

Изпълнителен директор: .....  
Иванко Цаков/



**ДОКЛАД**  
**ЗА**  
**ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА**  
**ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**  
**НА**  
**”РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД за 2020 г.**

Изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията. Настоящият доклад включва и програма за прилагане на Политиката за възнагражденията, разработена от Съвета на директорите и утвърдена от Общото събрание на акционерите на 23 септември 2013 г. Изменена с Решение на Общото събрание на акционерите от 30.10.2020 г.

Настоящият доклад отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за периода от нейното приемане до края на отчетната година. Отражава фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013 г. Целта е да привлече и задържи квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2020 г.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;

Политиката за възнагражденията на „Регала инвест” АД е разработена от членовете на СД, в съответствие с приетите нормативни актове и Устава на дружеството. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от СД и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

През отчетният период дружеството няма Комитет по възнагражденията, за прилагането на политиката за възнагражденията следи СД.

При разработването на Политиката за възнагражденията членовете на СД не са ползвали външни консултанти.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;

Членовете на Съвета на директорите на „Регала инвест” АД получават само постоянно възнаграждение. Дружеството не предвижда изплащането на допълнително възнаграждение и на променлива част към възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид



променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;

На този етап „Регала инвест“ АД не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите като акции на дружеството, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

**4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;**

Към момента Дружеството не прилага методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати.

**5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;**

Решението за получаваните възнаграждения е прието от Общото събрание, и не зависят от резултатите от дейността на Дружеството.

**6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;**

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

**7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо;**

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

**8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;**

Дружеството не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

**9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;**

При прекратяване на договорите с членовете на Съвета на директорите, обезщетения не се предвиждат.

Не е предвидено обезщетение при предсрочно прекратяване на договора с член на Съвета на директорите, включително при предсрочно прекратяване на договора, нито плащания във връзка със срок на предизвестие или във връзка с клаузи, забраняващи конкурентна дейност.

**10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;**

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

**11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;**

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

Членове на Съветът на директорите на „Регала Инвест“ АД са:

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

Срока по договорите за управление, подписани с членовете на Съвета на директорите е пет години считано до 10.06.2021 г., а с изпълнителните членове – за неопределено време. Срок на предизвестие за прекратяване е съгласно разпоредбите на КТ. Не се предвиждат обезщетения и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;

	<i>Получател</i>	<i>Сума в лева</i>	<i>Основание</i>
	Цанко Тодоров Цаков –Член на СД и Изпълнителен директор	29 280.00	Годишно възнаграждение за 2020 г.
	Радослав Николов Коев – Член на Съвет на директорите и Изпълнителен директор	29 280.00	Годишно възнаграждение за 2020 г.
	Надя Радева Динчева – Член на Съвет на директорите и член на Одитен комитет	7 819.80	Годишно възнаграждение за 2020 г.
	Ивайло Иванов Кузманов – Председател на Съвет на директорите	7 320.00	Годишно възнаграждение за 2020 г.
	Сава Радославов Коев - член на Одитен комитет	499.80	Годишно възнаграждение за 2020 г.
	Светла Захариева Димитрова – Член на Одитен комитет	499.80	Годишно възнаграждение за 2020 г.

Други материални стимули не се предвиждат и не са изплащани.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

	<i>Получател</i>	<i>Сума в лева</i>	<i>Основание</i>
	Цанко Тодоров Цаков –Член на СД и Изпълнителен директор	29 280.00	Годишно възнаграждение за 2020 г.
	Радослав Николов Коев – Член на Съвет на директорите и Изпълнителен директор	29 280.00	Годишно възнаграждение за 2020 г.

Надя Радева Динчева – Член на Съвет на директорите и член на Одитен комитет	7 819.80	Годишно възнаграждение за 2020 г
Ивайло Иванов Кузманов – Председател на Съвет на директорите от	7 320.00	Годишно възнаграждение за 2020 г
Сава Радославов Коев - член на Одитен комитет	499.80	Годишно възнаграждение за 2020 г.
Светла Захариева Димитрова – Член на Одитен комитет	499.80	Годишно възнаграждение за 2020 г

*б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;*

Не са получавани такива.

*в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;*

Членовете на СД не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.

*г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;*

Няма такива.

*д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;*

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

*е) обща оценка на всички непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";*

Няма такива.

*ж) информацията относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;*

Няма такива

**15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:**

*а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;*

Няма такива.

*б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;*

Няма такива.

*в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени*

условия за упражняване на правата;

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива.

**16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне:**

Година	Измен-е 2020 г. спримо 2019 г.	2020 г.  /лева/	Измен-е 2019 г. спримо 2018 г.	2019 г.  /лева/	Измен-е 2018 г. спримо 2017 г.	2018 г.  /лева/	Измен-е 2017 г. спримо 2016 г.	2017 г.  /лева/	Измен-е 2016 г. спримо 2015 г.	2016 г.  /лева/	2015 г.  /лева/
	в %		в %		в %		в %				
Финансов резултат за съответната година	-4299.93%	-1 473 000	-12.70%	35 072	378.87%	40 172	-52.97%	8 389	24.69%	17 836	14 304
Среден размер на възнагражденията на член на СД за съответната година	-2.65%	22 293	100.38%	22 900	71.99%	11 428	0.95%	6 645	9.34%	6 583	6 020
Среден размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, за съответната година	17.66%	8 895	12.60%	7 560	0.54%	6 714	25.92%	6 678	0.81%	5 303	5 261

**17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.**

Дружеството изплаща само постоянни възнаграждения.

**18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.**

Не са настъпили извънредни обстоятелства, които да налагат отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията на дружеството.

**Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.**

Дружеството приема да следва залегналите в настоящата Политика за

възнагражденията на членовете на Съвета на директорите правила, относно изплащанието възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Гр.Варна, 25.03.2021 г.

Изпълнителен директор: .....

ЛЦанко Цаков



# ПРОТОКОЛ

от заседание на Съвета на директорите на

## “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД

Днес, 25.03.2021 г. в гр. Варна, се проведе заседание на Съвета на директорите на “Регала Инвест” АД, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, ЕИК 202780654. На заседанието на Съвета на директорите присъствуваха всички негови членове, а именно:

1. Цанко Тодоров Цаков
2. Радослав Николов Коев
3. Ивайло Иванов Кузманов
4. Надя Радева Динчева

Членовете на Съвета на директорите единодушно констатираха, че не съществуват законови и уставни пречки за провеждането на заседанието им, след което *единодушно* приеха то да протече при следния

### ДНЕВЕН РЕД:

1. Одобряване на годишен финансов отчет на дружеството за 2020 г.;
2. Одобряване на годишен доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2020 г. в т.ч. декларацията за корпоративно управление и допълнителната информацията по приложение 10 и приложение 11 на Наредба N: 2/17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация.

По точка първа от дневния ред, след като се запознаха с годишен финансов отчет на дружеството за 2020 г. и след провеждане на обсъждане членовете на Съвета на директорите *с единодушие* приеха следното

### РЕШЕНИЕ № 1:

Съветът на директорите одобрява за публикуване годишен финансов отчет на дружеството за 2020 г.

Съветът на директорите констатира, че не са постъпили възражения във връзка с така проведеното гласуване и резултатите от него.

По точка втора от дневния ред, след като се запознаха с изготвения от изпълнителния директор годишен доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2020 г. и след провеждане на обсъждане членовете на Съвета на директорите *с единодушие* приеха следното

### РЕШЕНИЕ № 2:

Съветът на директорите одобрява годишен доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2020 г. в т.ч. декларацията за корпоративно управление и допълнителната информацията по приложение 10 и приложение 11 на Наредба N: 2/17.09.2003г.

Съветът на директорите констатира, че не са постъпили възражения във връзка с така проведеното гласуване и резултатите от него.

С това, поради изчерпване на дневния ред, заседанието приключи своята работа и бе закрито.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

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



**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 2020г.

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/



**Декларация по  
чл.100 н, ал. 4 т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписаната Елена Тодорова Тодорова, в качеството ми на съставител на финансовия отчет на РЕГАЛА ИНВЕСТ АД, за 2020 г.

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 2020 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:

  
\_\_\_\_\_  
/Елена Тодорова/