

**ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД  
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР  
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.**

## СЪДЪРЖАНИЕ

Доклад на независимия одитор

Обща информация.....	1
Доклад за дейността.....	2
Отчет за за всеобхватния доход.....	6
Отчет за финансовото състояние.....	7
Отчет за промените в собствения капитал.....	8
Отчет за паричните потоци.....	9
Приложения към финансовия отчет.....	10-25



## *Доклад на независимия одитор*

**До акционера на „Пи Ен Джи Пропъртис“ ЕАД**

### *Мнение*

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Пи Ен Джи Пропъртис ЕАД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за периода, завършващ на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за периода, завършващ на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (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 раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“.

Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

### **Независимост**

Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС.

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

### ***Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

### ***Отговорности на ръководството за финансовия отчет***

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

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

### *Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет*

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

- достигаме до заключение относено уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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



Росица Ботева

Регистриран одитор

„ПрайсуотърхаусКупърс Одит” ООД



Дата: 28-06-2013

София, България

**Съвет на директорите**

**Председател**

**Аристотелис Каритинос**

**Член**

**Тиресна Месари**

**Член**

**Анна Халкнадаки**

**Адрес**

гр. София 1463  
район р-н Триадица  
бул. "Патриарх Евтимий" No 82

**Правни консултации**

Воупов & Со.

**Обслужващи банки**

Пиреос Банк България АД  
Град София,  
бул."Цариградско шосе" №115Е

## **ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

Управлението представя своя доклад на дейността, както и годишния финансов отчет към 31.12.2017г. , изготвен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), одобрени от Комисията на Европейския съюз.

Годишният финансов отчет на дружеството е заверен от "ТрайсуотърхаусКупърс Одит" ООД, България, гр. София 1000, бул. Мария Луиза № 9-11.

### **1. Описание на дейността**

През 2017 г. дружеството концентрира дейността си върху придобиването на мултифункционален търговски и развлекателен център (състоящ се от 63 обекта и поземлен имот), разположен в София, ж.к. Люлин, ул. Ицхак Грациани, като участва в процедура за публична продажба, в периода от 27.10.2017 г. до 27.11.2017 г. На 28.11.2017 г. Пи Ен Джи Пропъртис ЕАД е обявен за спечелил търга.

През 2017 г. дружеството реализира счетоводна загуба в размер на 64 хил. лева., а след данъчно преобразуване е в размер на 5 хил. лв.

Дружеството няма регистрирани клонове.

### **2. Човешки ресурси**

Към 31.12.2017 г. Дружеството няма нает персонал.

### **3. Анализ на продажбите и структура на разходите**

Пи Ен Джи Пропъртис ЕАД няма реализирани приходи от продажби през 2017г. Разходите за основната дейност са в размер на 1 хил. лв.

Разходите за придобиване на Мултифункционален търговски и развлекателен център са в размер на 17 730 хил. лв.

Финансовите разходи са 67 хил. лв.

### **4. Структура на капитала**

Дружеството е създадено на 10.11.2017 г. и с цел инвестицията в недвижими имоти. Дружеството е член на групата на НБГ Пангея РЕИК (регистрирана в Гърция), която към 31.12.2017 г. е притежател на 100% от капитала на дружеството. Финансовите отчети на дружеството се консолидират във финансовия отчет на горепосочената група по метода на пълната консолидация, които от своя страна се консолидират във финансовите отчети на Националната банка на Гърция. Към 31.12.2017 г. акционерният капитал на дружеството е в размер на 50 хил. лв. – 50 000 броя поименни акции с номинал 1 лв. Към 31.12.2017 г. дружеството се представлява и управлява от съвет на директорите, съставен от от г-н Аристотелис Каритинос (председател), г-жа Тиресна Месари (член) и г-жа Анна Халкиадаки (член).

Дружеството има смитирани 50 000 броя поименни акции, като всяка акция е с номинал 1 лв., които представляват 100% от капитала.



#### 4. Структура на капитала (продължение)

Дружеството има експозиция към следните рискове от употреба на финансови инструменти:

- Кредитен риск
- Ликвиден риск
- Пазарен риск
- Оперативен риск

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

##### *Основни положения за управление на риска*

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Тази политика установява лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

##### **Кредитен риск**

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения.

##### **Ликвиден риск**

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс, за да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или извънредни условия, без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията му. Този подход включва финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения; с изключение на потенциалния ефект от извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия.

##### **Пазарен риск**

Пазарен е рискът от промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти<sup>9</sup> или цени на капиталовите инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвращаемостта.

##### **Валутен риск**

Като цяло Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като от една страна няма продажби на външен пазар, а от друга – покупките на материали и услуги, с които то от своя страна търгува са деноминирани в евро.

#### 4. Структура на капитала (продължение)

##### **Оперативен риск**

Оперативен е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да управлява оперативния риск така, че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане репутацията на Дружеството; цялостната ефективност на разходите и избягване процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

##### **5. Изследователска и развойна дейност**

Пи Ен Джи Пропъртис ЕАД не развива собствена изследователска и развойна дейност. Дружеството ползва иновациите и разработките на групата и спомага за прилагането им чрез технически консултации, калкулации и прочие.

##### **6. Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет**

През март 2018 г. прехвърлянето на имота е завършено, с дата на влизане в сила 8.01.2018г.

Няма други съществени събития след датата на баланса, които биха наложили корекции в сумите и оповестяванията във финансовите отчети. Моля вижте прил. 9.

##### **7. Предвиждано развитие на дружеството**

Ръководството на компанията извършва проучвания на имотния пазар в страната и отдаването им под наем като предвижда довършване на строителството на сградата в обозримо бъдеще.

##### **8. Отговорности на Ръководството**

Съгласно българското законодателство управлението ще изготвя финансови отчети за всяка финансова година, осигурявайки/спазвайки вярното и честно представяне състоянието на дружеството към края на отчетния период и финансовите му резултати. Управлението изготвя финансовия отчет съгласно изискванията на МСФО.

Управлението потвърждава, че прилага установената счетоводна практика и съблюдава принципа за предпазливост при оценка на измененията в активите, вземанията, приходите и разходите, при изготвянето на финансовия отчет към 31.12.2017 година.

Управлението потвърждава още, че се придържа към МСФО и че финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа за действашо предприятие.

Управлението е отговорно за точното/вярното водене на счетоводните регистри, правилното управление на активите, както и предприемането на необходимите действия с цел превенция на евентуални злоупотреби и нередности.

ИИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД  
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)  
ЗА ГОДИШАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.


---

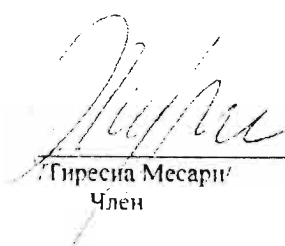
9. Други


Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на дружеството са:

коэффициент на рентабилност на собствения капитал	4.57
коэффициент на обща ликвидност	693.50
коэффициент на бърза ликвидност	693.50
коэффициент на незабавна ликвидност	680.50
коэффициент на абсолютна ликвидност	680.50
коэффициент на задлъжнялост	(1366.00)

Съвет на директорите:

  
/Аристотелис Каритинов/  
Председател

  
/Гиресна Месари/  
Член

  
/Анна Халкиаки/  
Член

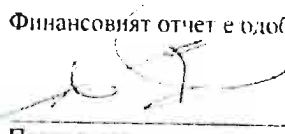
Атина,  
21.06.2018г.


**ИН ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД**  
**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
**за периода 10 ноември - 31 декември 2017 г.**

*(Всички суми са в левови лева, освен ако не е упоменато друго)*


	Прил.	10.11.-31.12.2017 г.
Разходи за външни услуги	3.5	(1)
<b>Резултат от оперативна дейност</b>		<b>(1)</b>
Финансови разходи	3.6	(70)
<b>Нетни финансови разходи</b>		<b>(70)</b>
<b>Загуба преди данъчно облагане</b>		<b>(71)</b>
Разходи за данъци	3.7	7
<b>Загуба за периода</b>		<b>(64)</b>
Друг всеобхватен доход		-
Друг всеобхватен доход за периода		-
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>		<b>(64)</b>

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 21.06.2018 г.

  
 Председател  
 Архистотелис Каритинос


  
 Съставител  
 Антера ООД - Румяна Гиева

Заверил съгласно одиторски доклад:

  
 Росица Ботева  
 Регистриран одитор

28-06-2018



  
 Росица Ботева  
 "Прайсуотърхаускупърс Олиг" ООД

28-06-2018





**ИИ ЕИ ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД**  
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**към 31 декември 2017г.**

*(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)*


Наименование	Прил.	2017 г.
<b>Нетекущи активи</b>		
Разходи за придобиване на ДМА		17,730
Отсрочени данъчни активи		7
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>17,737</b>
<b>Текущи активи</b>		
Търговски и други вземания	3.1	26
Парични средства и еквиваленти	3.2	1,361
<b>Общо текущи активи</b>		<b>1,387</b>
<b>Сума на активите</b>		<b>19,124</b>
<b>Регистриран капитал и резерви</b>		
Регистриран капитал		50
Непокрита загуба		(64)
<b>Общо капитал и резерви</b>		<b>(14)</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Търговски и банкови заеми	4	19,136
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>19,136</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Търговски и други задължения	5	2
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>2</b>
<b>Сума на привлечен капитал и пасивите</b>		<b>19,124</b>

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 21.06. 2018г.

  
 Председател  
 Аристотелис Каритинос


  
 Съставител  
 Антера ООД - Ружича Гинтова

Заверил съгласно одиторски доклад:

  
 Росица Ботева  
 Регистриран одитор

28-06-2018



  
 Росица Ботева  
 "Прайсуотърхаускупърс Одит" ООД

28-06-2018





**ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕННТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
**за периода 10 ноември - 31 декември 2017 г.**

*(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)*

	Прил.	Регистриран капитал	Непокрита загуба	Общо
Салдо към 10 ноември 2017 г.		-	-	-
Емисия на акции увеличаване на капитала с парични вноски		50	-	50
Нетна загуба за периода		-	(64)	-
<b>Салдо към 31 декември 2017 г.</b>	<b>3.4</b>	<b>50</b>	<b>(64)</b>	<b>(14)</b>


Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 21.06.2018 г.

  
 Председател  
 Аристотелис Каритинос


  
 Съставител  
 Антера ООД - Румяна Гинева



Заверил съгласно одиторски доклад:

  
 Росица Ботева  
 Регистриран одитор  
 28-06-2018



  
 Росица Ботева  
 "Прайсуотърхаускупърс Одит" ООД  
 28-06-2018

**ВИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТНС ЕАД**  
**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
 за периода 10 ноември - 31 декември 2017 г.

Наименование	Прил.	10.11.-31.12.2017 г.
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Плащания към доставчици и други кредитори		(28)
<b>Нетен поток от оперативна дейност</b>		<b>(30)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Плащания за придобиване на нетекущи активи		(17,730)
<b>Нетен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>(17,730)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Получени заеми от свързани лица		19,069
Постъпления от вноски за основен капитал		50
<b>Нетен поток от финансова дейност</b>		<b>19,119</b>
<b>Нетно увеличение на паричните средства и еквиваленти</b>		<b>1,361</b>
Парични средства и еквиваленти на 10 ноември		-
<b>Парични средства и еквиваленти на 31 декември</b>	<b>3.2</b>	<b>1,361</b>

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 21.06.2018г.

Председател  
 Аристотелис Каргинос

Съставител  
 Антера ООД - Румяна Гинева

Заверил съгласно одиторски доклад:

Росица Ботева  
 Регистриран одитор  
 ООД

Росица Ботева  
 "ПрайеутърхаусКултурс Одит"

28-06-2018

28-06-2018

**ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ  
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.**

---

**Корпоративна информация**

„Пи Ен Джи Пропъртис“ ЕАД е дружество, регистрирано в Търговския регистър на 10.11.2017 г., със седалище в България. Адресът на управление на дружеството е град София, район Триадица, бул. „Патриарх Евтимий“ №82. Дружеството се управлява и представлява от съвет на директорите с председател **Аристотелис Каритинос**, притежаващ гръцки паспорт № AN 3308372, издаден на 04.11.2016г. и членове - **Тиресна Месари**, притежаваща личен паспорт № AN 2190455, издаден на 22.06.2016г. и **Анна Халкиадаки**, притежаваща личен паспорт № AN 5320412, издаден на 02.06.2017г. Едноличен собственик на Дружеството е „НБГ Панея РЕИК“, дружество, учредено и съществуващо по законите на Република Гърция, с фирмен номер 3546201000, със седалище и адрес на управление в Република Гърция, град Атина, ул. „Карагеорги Сервиас“ 6. Предметът на дейност включва основно покупко-продажба и управление на недвижими имоти.

Дружеството има емитирани 50 000 броя поименни акции, като всяка акция е с номинал 1 лв., които представляват 100% от капитала.

**1. Преглед на дейността**

Съгласно уведомление за възлагане на недвижим имот по изпълнително дело № 20168380406442 дружеството участва, чрез ЧСИ Милен Бъзински, в търг за публична продажба на мултифункционален търговски и развлекателен център (състоящ се от 63 обекта и поземлен имот), находящ се в град София, район Люлин, улица Ицхак Грациани, собственост на Плаза Уест ЕАД (ЕИК: 203390212) и Плаза Уест 2 АД (ЕИК: 203391870).

За целта дружеството има сключен договор от 20.11.2017 г. за вътрешногрупов заем с НБГ Панея РЕИК (с пълно търговско наименование на гръцки – Етники Пангея Аноними Етерия Епендисеон СЕ Акинити Периусия, със съкращение Етники Пангея А.Е.Е.А.П.) – дружество инвестиращо в недвижими имоти, съществуващо съгласно законите на Гърция, със седалище в гр. Атина, Гърция и адрес на управление ул. Карагеорги Сервиас №6, Атина, Гърция, вписано в Общия търговски регистър с номер 3546201000.

Към 31.12.2017г. дружеството няма регистрирани клонове и няма нает персонал.

Понастоящем ръководството на компанията проучва варианти за довършване на строителството на сградата и отдаване под наем на търговски площи.

**2.1. База за изготвяне**

**(i) Съответствие с МСФО, приети в ЕС**

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), приложими за дружества, които се отчитат по МСФО, приети в ЕС.

**(ii) Историческа стойност**

Настоящият финансов отчет е изготвен на принципа на историческата стойност, с изключение на:

- финансови активи, налични за продажба, финансови активи и пасиви (включително деривативни инструменти), определени класове имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти – отчитани по справедлива стойност;
- активи, налични за продажба – отчитани по справедлива стойност, намалена с разходите по продажба;
- пенсионни планове с дефинирани доходи – активи по плана по справедлива стойност.



## 2. Преглед на дейността (продължение)

### 2.1. База за изготвяне (продължение)

(iii) Нови стандарти и разяснения, които влизат в сила от 1 януари 2018 г. и не са приети предварително от Дружеството

Определени нови счетоводни стандарти и разяснения бяха публикувани като незадължителни за отчетния период към 31 декември 2017г. и не са били приети предварително от Дружеството. Оценката на Дружеството върху въздействието на тези нови стандарти и разяснения е изложена по-долу.

#### **МСФО 9 Финансови инструменти**

МСФО 9 адресира класификацията, оценяването и отписването на финансови активи и пасиви, въвежда нови правила за отчитане на хеджирането и нов модел за обезценка на финансовите активи.

#### *Въздействие*

Дружеството прегледа своите финансови активи и пасиви и не очаква сл въздействие от приемането на новия стандарт на 1 януари 2018 г.

Новият стандарт въвежда още разширени изисквания за оповестяване и промени в представянето. Очаква се те да променят същността и степента на оповестяванията на Дружеството относно финансовите му инструменти особено в годината на приемане на новия стандарт.

#### *Дата на приемане от Дружеството*

Трябва да се прилага за финансови години, започващи на или след 1 януари 2018 г. Дружеството ще прилага новите правила с обратна сила от 1 януари 2018 г. с практическите облекчения, разрешени съгласно стандарта и сравнителните данни за 2017 г. няма да бъдат преизчислени.

#### **МСФО 15 Приходи от договори с клиенти**

МСФО издаде нов стандарт за признаване на приходи. Той отменя МСС 18, който се отнася за договори за стоки и услуги и МСС 11, който обхваща договорите за строителство. Новият стандарт се основава на принципа, че приходите се признават, когато контролът на стока или услуга се прехвърли на клиента. Стандартът позволява или пълен, или модифициран ретроспективен подход на приемане.

#### *Въздействие*

Ръководството оцени ефекта от прилагането на новия стандарт върху финансовия отчет на Дружеството и не идентифицира области, които ще бъдат засегнати.

#### *Дата на приемане от Дружеството*

Задължително за финансови години, започващи на или след 1 януари 2018г. Дружеството възнамерява да приеме стандарта, като използва модифицирания ретроспективен подход, което означава, че кумулативното въздействие от приемането ще бъде признато в неразпределената печалба към 1 януари 2018 г. и че сравнителните данни няма да бъдат преизчислени.

## 2. Преглед на дейността (продължение)

### 2.1. База за изготвяне (продължение)

- (iv) Нови стандарти и разяснения, които влизат в сила от 1 януари 2018г. и не са приети предварително от Дружеството (продължение)

#### МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (продължение)

Изменения към МСФО 4 Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори (издаден на 12 септември 2016 г.) влиза в сила на 1 януари 2018 г. и приет от ЕС.

- (v) Нови стандарти и разяснения, които влизат в сила от 1 януари 2019 г. и не са приети предварително от Дружеството

#### МСФО 16 Лизинги

МСФО 16 е издаден през януари 2016 г. Той ще доведе до признаването на почти всички договори за наем на баланса, тъй като разграничението между оперативните и финансови лизинги е премахнато. Според новия стандарт, актив (правото на ползване на наетия обект) и финансово задължение по лизингови вноски се признават.

Единственото изключение са краткосрочните лизинги и такива с ниска стойност. Отчитането при лизингодателя няма да се промени значително.

#### *Въздействие*

Дружеството все още не е оценило какви други изменения, ако има такива, са необходими например относно промяната в дефиницията за срока на лизингов договор, различното третиране на променливи лизингови плащания и опциите за удължаване и прекратяване. Следователно, все още не е възможно да се оцени стойността на активите с право на ползване и лизинговите задължения, които ще бъдат признати при приемане на новия стандарт и как това може да засегне печалбата или загубата на Дружеството и класификацията на паричните потоци в бъдеще.

Стандартът е задължителен за финансови години, започващи на или след 1 януари 2019 г. На този етап Дружеството не възнамерява да приема стандарта преди влизането му в сила. Дружеството възнамерява да приложи опростения преходен подход и няма да пренасява сравнителните данни за годината преди първоначалното признаване.

Няма други стандарти, които не са все още в сила и които се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещ отчетен период, както и в обозримите бъдещи трансакции.

- (vi) Нови стандарти, разяснения и изменения още не приети от ЕС

МСФО 17 Застрахователни договори (издаден на 18 май 2017г.) влиза в сила на 1 януари 2021 г.

КРМСФО Интерпретация 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания (издаден на 8 декември 2016 г.) влиза в сила на 1 януари 2018г. и се очаква да бъде одобрен през първото тримесечие на 2018 г.

**2. Преглед на дейността (продължение)**

**2.1. База за изготвяне (продължение)**

(vi) Нови стандарти, разяснения и изменения още не приети от ЕС (продължение)

КРМСФО Интерпретация 23 Несигурност при третиране на данъци върху доходите (издаден на 7 юни 2017 г.) влиза в сила на 1 януари 2019 г. и се очаква да бъде одобрен през 2018 г.

Изменения към МСФО 2 Класификация и измерване на транзакциите по плащане на базата на акции (издаден на 20 юни 2016 г.) влиза в сила на 1 януари 2018 г. и се очаква да бъде приет през първата половина на 2018 г.

Годишни подобрения на МСФО - Цикъл 2014 г. -2016 г. (издаден на 8 декември 2016 г.) влиза в сила на 1 януари 2017 г. и 2018 г. и се очаква да бъде одобрен през 2018 г.

Изменения на МСС 40: Прехвърляния на инвестиционни имоти (издаден на 8 декември 2016 г.) влиза в сила на 1 януари 2018 г. и се очаква да бъде одобрен през първото тримесечие на 2018 г.

Изменения към МСФО 9 Опция за предплащане с отрицателно възнаграждение (издаден на 12 октомври 2017 г.) влиза в сила на 1 януари 2019 г. и се очаква да бъде одобрен през 2018 г.

Изменения към МСС 28 Инвестиции в Асоциирани и Съвместни предприятия (издаден на 12 октомври 2017 г.) влиза в сила на 1 януари 2019 г. и се очаква да бъде одобрен през 2018 г.

Годишни подобрения на МСФО - Цикъл 2015 г. -2017 г. (издаден на 12 декември 2017 г.) влиза в сила на 1 януари 2019 г. и се очаква да бъде одобрен през 2018 г.

**2.2. Отчитане в чуждестранна валута**

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отчитат във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката.

Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута към края на отчетния период по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от годината.

Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

## 2. Преглед на дейността (продължение)

### 2.2. Отчитане в чуждестранна валута (продължение)

#### *Последваща оценка*

Оценката на финансовите активи зависи от тяхната класификация, както следва:

#### *Заеми и вземания*

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котираат на активен пазар. След първоначалното им признаване, Дружеството оценява заемите и вземанията по амортизирана стойност, с използване на метода на ефективния лихвен процент, намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат пред вид всички премии и отстъпки при придобиването, както и таксите, които са неразделна част от ефективния лихвен процент и разходите по сделката. Пеналбите и загубите от заеми и вземания се признават в отчета за всеобхватния доход, когато заемите и вземанията бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.

#### *Търговски и други вземания*

Търговски и други вземания са финансови активи представени по събستگی, намалени със загубите от обезценка на базата на калкулираната им възстановима стойност.

#### *Парични средства и парични еквиваленти*

Паричните средства и паричните еквиваленти в отчета за финансовото състояние включват парични средства по банкови сметки.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

#### **Обезценка на финансови активи**

Дружеството пресценява към края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи. Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжника, реструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът или емитентът ще изпадне в несъстоятелност.

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на вземания, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими вземания се проверяват за специфична обезценка. Вземанията, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като се групират заедно вземания със сходни характеристики на риска. В такива случаи Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че има вероятност реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагаемите на базата на историческите тенденции.

#### *Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност*

Загубата от обезценка на финансов актив, отчитан по амортизирана стойност се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дискентирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на корективна сметка за провизия за обезценка. Сумата на загубата се признава в отчета за всеобхватния доход.

## **2. Преглед на дейността (продължение)**

### **2.2. Отчитане в чуждестранна валута (продължение)**

#### **Обезценка на финансови активи (продължение)**

##### *Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (продължение)*

Ако в следващ период сумата на загубата от обезценка намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, признатите преди това загуби от обезценка се възстановяват. Възстановяването на загубата от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход до степента, до която балансовата стойност на финансовия актив не надвишава неговата амортизирана стойност, каквато би била определена на датата на възстановяването, ако не е била призната загуба от обезценка.

Търговските вземания се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства (като например, съществува вероятност длъжникът да бъде обявен в несъстоятелност или има значителни финансови затруднения), че Дружеството няма да може събере изцяло всички дължими суми, съгласно първоначалните условия на фактурата. Обезценените вземания се отписват когато станат несъбираеми.

#### **Финансови пасиви**

##### *Първоначално признаване*

Финансовите пасиви се класифицират като финансови пасиви по справедлива стойност в печалба или загуба, лихвоносни заеми и привлечени средства, или като деривативи, определени като хеджиращи инструменти в ефективен хедж, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на финансовите пасиви при първоначално признаване. Финансовите пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, като по отношение на получените заеми и привлечени средства справедливата стойност се намлява с преките разходи по сделката.

##### *Последваща оценка*

Оценката на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация, както следва:

##### *Лихвоносни заеми и привлечени средства*

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, с използване на метода на ефективния лихвен процент.

#### **Компенсиране на финансови инструменти**

Финансовите активи и пасиви се компенсират и стойността им се представя нетно в отчета за финансовото състояние само, ако има неоспоримо право за компенсиране на признатите стойности и има намерение да се покажат на нетна база, или да се реализират активите и да се погасят задълженията едновременно.

#### **Амортизируема стойност на финансовите инструменти**

Амортизируемата стойност се изчислява по метода на ефективния лихвен процент, намалена с начислена обезценка, вноски по изплащане на главницата или намаление на стойността. Калкулацията се базира на премия или дисконт при придобиване и включва разходите и таксите, които са част от ефективния лихвен процент.

## 2. Преглед на дейността (продължение)

### 2.2. Отчитане в чуждестранна валута (продължение)

#### Отписване на финансови активи и пасиви

##### *Финансови активи*

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са запазени, но е поето договорно задължение за плащане на всички събрани парични потоци, без съществено отлагане, на трета страна по сделка за прехвърляне; или
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са прехвърлени, при което (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив и нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но е запазило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления финансовия актив до степента на продължаващото си участие в него. Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Дружеството.

Когато продължаващото участие е под формата на издадена и/или закупена опция за прехвърления актив (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.), степента на продължаващото участие на Дружеството е равна на стойността на прехвърления актив, за която Дружеството може да го изкупи обратно. В случаите, обаче, на издадена пут опция (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.) за актив, който се оценява по справедлива стойност, степента на продължаващото участие на Дружеството е ограничена до по-ниската между справедливата стойност на прехвърления актив и цената на упражняване на опцията.

##### *Финансови пасиви*

Финансов пасив се отписва, когато той е погасен, т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало или е анулирано или срокът му е изтекъл.

Замяната на съществуващ финансов пасив с друг дългов инструмент от същия заемодател със съществено различни условия, или същественото модифициране на условията на съществуващ финансов пасив, се отчита като отписване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов финансов пасив. Разликата между балансовите стойности на първоначалния и новия пасив се признава в отчета за всеобхватния доход.

#### Провизии

##### *Общи провизии*

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени.

## 2. Преглед на дейността (продължение)

### 2.2. Отчитане в чуждестранна валута (продължение)

Разходите за провизии се представят в отчета за всеобхватния доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текущ процент на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

#### Регистриран капитал

Капиталът на дружеството е в размер на 50 000(петдесет хиляди) лева. Капиталът е внесен изцяло. Капиталът на дружеството е разделен на 50 000(петдесет хиляди) дяла на стойност 1(един) лев всеки.

#### Лизинг

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението, в неговото начало, и изисква оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива. Преоценка за това дали дадено споразумение съдържа лизинг след неговото начало, се извършва единствено, ако е удовлетворено някое от посочените по-долу условия:

- (а) налице е промяна в договорните условия, освен ако промяната не е предвидена единствено да поднови или удължи споразумението;
- (б) упражнена е опция за подновяване или между страните е договорено удължаване на споразумението, освен ако срокът на подновяването или удължаването е бил първоначално включен в срока на лизинга;
- (в) налице е промяна в определеното дали изпълнението зависи от конкретния актив;
- (г) налице е съществена промяна в актива.

Ако дадено споразумение се преоценява и бъде определено, че съдържа лизинг или не съдържа лизинг, счетоводното отчитане на лизинга се прилага или се преустановява от:

- в случай на подточки (а), (в) и (г), по-горе, когато възникне промяната в обстоятелствата, пораждаща преоценката;
- в случай на подточка (б), по-горе, началото на периода на подновяване или удължаване.

Дружеството не е нито лизингодател, нито лизингополучател.

#### Разходи по заеми

Разходите за заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на активи, за които е необходим значителен период от време за тяхната предвиждана употреба или продажба, се добавят към стойността на тези активи, докато активите станат годни за употреба или продажба.

В степенята, в която Дружеството заема средства специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които са допустими за капитализиране по този актив, се определя, като от действителните разходи, извършени по тези заеми през периода, се извади всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на тези заеми.

#### Признаване на приходи

Приходите се признават до степенята, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки,rabати и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

## 2. Преглед на дейността (продължение)

### 2.2. Отчитане в чуждестранна валута (продължение)

#### Признаване на приходи (продължение)

##### *Приходи от лихви*

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите, като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив.

##### *Данъци*

##### *Текущ данък върху доходите*

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти.

Текущ данък, свързан със статии, директно признати в собствения капитал, се признават директно в собствения капитал, а не в печалба или загуба

##### *Отсрочен данък*

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към края на отчетния период, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби, освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към края на всеки отчетен период и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целият или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към края на всеки отчетен период и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал/друг всеобхватен доход когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал/другия всеобхватен доход през същия или предходни отчетни периоди.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложили от един и същ данъчен орган за едно и също данъчно задължено предприятие.



## 2. Преглед на дейността (продължение)

### 2.2. Отчитане в чуждестранна валута (продължение)

#### Данъци (продължение)

##### *Данък върху добавената стойност ("ДДС")*

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги, не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е приложимо; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

### 2.3. Управление на финансовите рискове

Дружеството има експозиция към следните рискове от употреба на финансови инструменти:

- Кредитен риск
- Ликвиден риск
- Пазарен риск
- Оперативен риск

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

#### *Основни положения за управление на риска*

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Тази политика установява лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

#### **Кредитен риск**

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения.

#### **Ликвиден риск**

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс, за да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или извънредни условия, без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията му. Този подход включва финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения; с изключение на потенциалния ефект от извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия.

#### **Пазарен риск**

Пазарен е рискът от промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталовите инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвращаемостта.

**ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.**

*(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)*

**2. Преглед на дейността (продължение)**

**2.3. Управление на финансовите рискове (продължение)**

**Валутен риск**

Като цяло Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като от една страна няма продажби на външен пазар, а от друга – покупките на материали и услуги, с които то от своя страна търгува са деноминирани в евро.

**Оперативен риск**

Оперативен е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да управлява оперативния риск така, че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане репутацията на Дружеството; цялостната ефективност на разходите и избягване процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

**Управление на капитала**

Чрез управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие.

**3. Пояснителни приложения към годишния финансов отчет**

**3.1 Търговски и други вземания**

	31 декември 2017 г.
ДДС за възстановяване	26
Общо:	<u>26</u>

**3.2. Пари и парични еквиваленти**

	31 декември 2017 г.
<b>Парични средства в разплащателни сметки</b>	<b>1,361</b>
Разплащателна сметка в левове	1,263
Разплащателна сметка във валута	98
Общо:	<u>1,361</u>
<b>По видове валути</b>	<b>31 декември 2017 г.</b>
в BGN	1,263
в EUR	98
Общо:	<u>1,361</u>

Паричните средства се състоят само от пари в сметки в Пиреос Банк АД. Рейтингът на банката за 2017 г. определен от БАКР, е дългосрочен ССС+ със стабилна перспектива.

**ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИШАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.**

*(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)*

**3. Пояснителни приложения към годишния финансов отчет (продължение)**

**3.3. Търговски и други задължения**

	<u>31 декември 2017 г.</u>
Задължения към доставчици	2
Общо:	<u>2</u>

**3.4. Основен капитал**

<u>31 декември 2017 г.</u>				
Собственик на дялове	Дялове /бр./	Номинална стойност на един дял на 31 декември 2017 г.	Основен капитал в лева	Стойност BGN към 31 декември 2017 г.
НБГ Пангея РЕИК	50,000	1	50,000	50,000

**3.5. Административни разходи**

	<u>2017 г.</u>
Външни услуги без заплати и осигуровки, в т.ч.	1
Счетоводни услуги	1
	<u>1</u>

**3.6. Финансови разходи**

	<u>2017 г.</u>
Разходи за лихви по заем – НБГ Пангея РЕИК	(67)
Други финансови разходи	(3)
	<u>(70)</u>

**3.7. Данък върху доходите**

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2017 г. е 10%.  
 Равнението между разхода за данък върху доходите и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2017 г., е представено по-долу:

	<u>31 декември 2017 г.</u>
Печалба/ (загуба) преди данъци	(71)
Корпоративен данък, изчислен при данъчна ставка 10 %	7
Непризнат данъчен актив върху загубата	-
Текущ разход за данък	<u>7</u>

**ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.**

*(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)*

**4. Получени лихвоносни заеми и инвестиции**

<i>Балансова стойност към края на отчетния период</i>	<b>2017 г.</b>
Заем от НБГ Пангея РЕИК	19,069
лихви	67
	<b>19,136</b>

Договор за вътрешногрупов заем от 20.11.2017 г. сключен между НБГ Пангея РЕИК и Пи Ен Джи Пропъртис ЕАД за 11,000,000 евро. Усвоената към 31.12.2017 г. сума е 9,749,890 евро. Заемът ще бъде използван с цел участие в публична продажба за придобиване на 63 обекта и поземлен имот, образуващи мултифункционален търговски и развлекателен център, находящ се в град София, район Люлин, ул. Исхак Грациани, иницирана във връзка с изпълнително дело № 20168380406442 на ЧСИ Милен Бъзински, рег. номер 838 от регистъра на КЧСИ. Заемът е отпуснат за срок от 5 години. Годишна лихва – 4%.

**5. Търговски и други задължения**

	<b>2017 г.</b>
Търговски задължения	2
Търговските представляват задължения към доставчици.	2

**6. Оповестявания на свързани лица**

Свързано лице е НБГ Пангея РЕИК.

**Условия на сделките със свързани лица**

Сделките със свързани лица са осъществени при заемна лихва, която не се отклонява от пазарните условия.

**Възнаграждения на ключов управленски персонал**

Дружеството няма задължения за заплащане на възнаграждения на изпълнителния директор.

**7. Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала**

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми, търговски и други задължения и други финансови пасиви. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

**Лихвен риск**

Дружеството не е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, тъй като по отношение на краткосрочните и дългосрочни си финансови пасиви прилага фиксиран лихвен процент.

**Кредитен риск**

Дружеството прилага политика за оценка на кредитния риск чрез проверка на платежоспособността на контрагентите си.

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството - паричните средства и заеми, е минимален, тъй като те са предоставени на свързани лица.

**ПН ЕП ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.**

*(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)*

**7. Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала (продължение)**

*Валутен риск*

Експозицията на Дружеството към валутен риск е незначителна, тъй като всички продажби се реализират на местния пазар, в български лева. Основната част от операциите в чужда валута на Дружеството се осъществяват в евро и са свързани с получените заеми. Тъй като валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583, валутният риск, произтичащ от евровите експозиции на Дружеството е минимален.

*Ликвиден риск*

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството през 2017 г. се осъществява чрез осигуряване на достатъчно оборотни средства.

Към 31 декември 2017 г. година, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

*Годишата, приключваща на 31 декември 2017 г.:*

	Балансова стойност	>12 месеца	<12 месеца	2-5 години
Получени лихвоносни заеми	19,069	-	-	22,883
	<b>19,069</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22 883</b>

В следващата таблица са представени договорените падежи на финансовите пасиви на база на най-ранната дата, на която Дружеството може да бъде задължено да ги изплати.

31 декември 2017г	До една година	Между една и две години	Между три и пет години	Над пет години	Общо
Банкови заеми	-	-	22,883	-	22,883
Лизинг	-	-	-	-	-
Търговски и други задължения	2	-	-	-	2
	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>22,883</b>	<b>-</b>	<b>22,885</b>

**ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВНИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.**

**7. Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала (продължение)**

*Управление на капитала*

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за собствениците.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да намали или увеличи основния си капитал по решение на едноличния собственик. Дружеството следи собствения си капитал чрез реализирания финансов резултат за отчетния период.

Коефициентът на задлъжнялост към 31 декември 2017г.:

	<u>Към 31.12.2017 г.</u>
Получени заеми (Прил. 4)	(19,069)
Парични средства и парични еквиваленти (Прил 3.2)	1,361
Получени заеми, нетно от парични средства	(17,708)
Привлечен капитал	<u>19,138</u>

На 20.11.2017г. е сключен договор за заем между Пи Ен Джи Пропъртис ЕАД и НБГ Пангеа РЕИК, Гърция в размер на 11 000 хиляди евро за срок от 5 години, годишна лихва 4%.

**8. Финансови инструменти**

**Справедливи стойности**

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар.

Дружеството определя справедливата стойност на финансовите инструменти на база на наличната пазарна информация или ако няма такава, чрез подходящи модели за оценка. Когато ръководството използва наличната пазарна информация при определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти, тази информация може да не отразява напълно стойността, на която тези инструменти могат да бъдат действително уредени.

По-долу е представено сравнение на балансовите и справедливите стойности на всички финансовите инструменти на Дружеството (на ниво балансова статия), които са отразени във финансовия отчет.

	<u>Балансова стойност 2017 г.</u>	<u>Справедлива стойност 2017 г.</u>
<i>Финансови активи</i>		
Търговски вземания	-	-
Парични средства и парични еквиваленти (Прил. 3.2)	1,361	1,361
<b>Общо:</b>	<u>1361</u>	<u>1361</u>
	<u>Балансова стойност 2017 г.</u>	<u>Справедлива стойност 2017 г.</u>
<i>Финансови пасиви</i>		
Получени лихвопосни заеми (Прил. 4)	19,069	19,069
Търговски и други задължения (Прил. 3.3)	2	2
<b>Общо</b>	<u>19,069</u>	<u>19,069</u>

**ПИ ЕИ ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛОЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.**

---

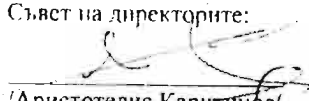
**9. Събития след датата на отчетния период**


През март 2018г. прехвърлянето на имота е завършено, с дата на влизане в сила 08.01.2018г., като в него се включват:


- 63 обекта на стойност 13,726 хиляди лв.
- поземлен имот на стойност 4,894 хиляди лв.

През януари 2018г. в цената на имота са включени 873 хиляди лв. – платен данък за придобиване на имота.

Съвет на директорите:

  
/Аристотелис Каритзиотис/  
Председател

  
/Тиресла Месари/  
Член

  
/Анна Халкиадаки/  
Член

Главен счетоводител:

Антера ООД

Румяна Гичева

Атина,  
21.06.2018

