

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА “ПАНГЕА” АД, ГР. СОФИЯ
ЗА ФИНАНСОВАТА 2016 г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЧЛ.100Н, АЛ.7 ОТ ЗППЦ И ПРИЛОЖЕНИЕ №10, КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА №2 ОТ 17.09.2003 г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Ние, членовете на СД на “ПАНГЕА” АД, водени от стремежа да управляваме дружеството в интерес на акционерите, както и на основание изискванията на разпоредбите на чл. 33 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал.7 от ЗППЦК и приложение №10, към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа изготвихме настоящият доклад за дейността /Доклада/. Докладът представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството. Докладът отразява достоверно състоянието и перспективите за развитие на дружеството.

През 2016 г. настъпиха обстоятелства, които ръководството на дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа. Настъпилите обстоятелства са разкрити в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Еднолично дружество с ограничена отговорност ПАНГЕА е учредено през 1993 година и вписано с решение N 1 по фирмено дело 4881/1993 на Софийски градски съд, под парт. N 7965, том 123, стр.108, д.ном.1221009947, БУЛСТАТ:831308908, седалище и адрес на управление: гр.София, община Красно село, ул. Доспат 7-9.

Учредителния капитал на дружеството е 50,000 лв., изцяло внесен към датата на регистрация от едноличния собственик Джордж Николас Тсагарис.

Дружеството е създадено с предмет на дейност: търговия със стоки в страната и чужбина, превозна, хотелиерска, туристическа и рекламна дейност, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, комисионна, спедиционна, складова дейност и други услуги, търговско представителство и посредничество, консултантска дейност, сделки от всякакъв вид в страната и чужбина, без забранените от закона.

Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

С решение N 2/11.02.1999 г. на Софийски градски съд е допълнен предмета на дейност на дружеството, а именно: осъществяване на големи инвестиционни проекти по смисъла на чл.18 т.2 от ЗЧИ чрез създаване на повече от 100 нови работни места.

С решение N2 на Софийски градски съд се вписва и увеличение на капитала с непарична вноска от 50,000 лв. на 164,900 лв.

С решение N 3/14.10.1999 г. на Софийски градски съд е вписано преместване на седалището и адреса на управление в София, община Овча Купел, ул.Калояново 14.

На 19.12.2000 г. с решение N 4 на Софийски градски съд Пангеа ЕООД се преобразува в Пангеа ЕАД с капитал 164 900лв., разпределен в 97 поименни акции с номинална стойност 1700 лв. всяка една.

С решение N5/07.11.2001 г. на Софийски градски съд Пангеа недвижими имоти АД се влива в Пангеа ЕАД. Вписано е прекратяване без ликвидация на Пангеа недвижими имоти АД, чрез вливането му в Пангеа ЕАД, при условията на универсалното правоприемство.

Пангеа ЕАД се преобразува на “ПАНГЕА” АД. Дружеството е с капитал 5 291 900лв., разпределен в 105 838 поименни акции с номинална стойност 50 лв.всяка една.

С решение N 7/02.02.2004г. на Софийски градски съд е вписан фактът, че „ПАНГЕА” АД е регистрирано като публично дружество.

С последното решение N 8/23.06.2004 г. на Софийски градски съд е вписана промяната в номиналната стойност и броя на акциите на дружеството, а именно капитал 5 291 900 лв., разпределен в 5 291 900 бр. поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка една.

На проведеното през 2016 г. редовно годишно заседание на ОСА на „ПАНГЕА” АД за 2015 г. не е приемано решение за промени в Устава на дружеството

Към 31.12.2016 г. „ПАНГЕА” АД е със седалище, адрес на управление, телефон, факс, web-site, както следва:

гр.София, община Овча Купел, ул.Калояново № 14

телефон: + 359 2 955 96 61

факс: + 359 2 955 91 55

www.pangaea.bg

Към 31.12.2015 г. „ПАНГЕА” АД не е част от икономическа група и не притежава дъщерни и асоциирани дружества.

Структурата на капитала на ПАНГЕА АД към 31.12.2015 г. е следната:

Таблица №1

	Име	Брой акции	% от капитала
1.	Джордж Николас Тсагарис	2 593 031	49 %
2.	Малина Асенова Спасова	1 529 639	28.90 %
3.	EFG EUROBANK CLIENTS ACC	666 065	12.58 %
4.	Пангеа Холдинг АД	391 166	7.39 %

Информация относно системата на управление на емитента

„ПАНГЕА” АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите. Към 31.12.2016 г. съставът на СД на дружеството е следния:

1. Стелла Тсангари – Изпълнителен член на СД
2. Малина Асенова Табакова – Член на СД
3. Йоанис-Парис Максимианос Франгулис – Член на СД

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Основна дейност

Дружеството е създадено с предмет на дейност: търговия със стоки в страната и чужбина, превозна, хотелиерска, туристическа и рекламна дейност, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, комисионна, спедиционна, складова дейност и други услуги, търговско представителство и посредничество, консултантска дейност, сделки от всякакъв вид в страната и чужбина, без забранените от закона.

Съгласно актуалния Устав на дружеството, в предмета на дейност на „ПАНГЕА” АД се включва: консултантска и информационна дейност, свързана с подпомагане и развитие на бизнес дейността на търговски дружества и други юридически лица; създаване, развитие и подпомагане на дейността на бизнес инкубатори, както и всякакви услуги, свързани с бизнес инкубиране; бизнес иновации; организиране и провеждане на тренинги и всякакъв вид

обучение, за което не се изисква лиценз или разрешение; осъществяване на големи инвестиционни проекти; покупка, предоставяне под наем и продажба на недвижими имоти; предоставяне на всякакъв вид услуги по проучване и експериментално развитие в механиката и технологията; сделки от всякакъв вид в страната и чужбина, без забранените от закона.

2. Пазари и продажби

Към 31.12.2015 г. „ПАНГЕА” АД отчита нулеви нетни приходи от продажби на стойност., в сравнение с регистрираните към 31.12.2014 г., нетни приходи от продажби в размер на 24 хил.лв.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

В резултат на осъществената стопанска дейност през 2015 г. дружеството отчете следния финансов резултат:

Таблица № 2

(в хил. лв.)					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	2014	%	2015	%	2016
а	1		2		3
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
I. Основен капитал	5292	0%	5292	0%	5292
II. Резерви	149	0%	149	0,00%	149
III. Финансов резултат					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:					
неразпределена печалба	2210	0%	2210	0%	2210
непокрита загуба	-5747	15,90%	-6661	9,94%	-7323
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	0	0%	0	0%	0
2. Текуща печалба	0	0%	0	0%	0
3. Текуща загуба	-914	-27,57%	-662	-98,64%	-9
Общо за група III:	-4451	14,87%	-5113	0,18%	-5122
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	990	-66,87%	328	-2,74%	319

Към 31.12.2016 г. ПАНГЕА АД отчита загуба, преди облагане с данъци на стойност 9 хил.лв. спрямо нетна загуба в размер на 662 хил.лв. за предходната година.

Таблица № 3

	към 31.12.2014 г.	към 31.12.2015 г.	към 31.12.2016 г.
ОПЕРАТИВЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ	- 1 007	- 428	-

Към 31.12.2016 г. дружеството не отчита оперативен финансов резултат, поради нулеви приходи и разходи. Оперативна загуба към 31.12.2015 г. е на стойност 428 хил.лв. Нетните приходи от продажби са нулеви към края на финансовата година, а разходите по икономически елементи са на стойност - 428 хил.лв.

Приходи от основна дейност по категории дейности

Таблица № 4

(В ХИЛ. ЛВ.)					
ПРИХОДИ	2014	%	2015	%	2016
а	1		2		3
А. Приходи от дейността					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. Продукция	0	0%	0	100%	0
2. Стоки	0	0,00%	0	100%	0
3. Услуги	18	-100,00%	0	0,00%	0
4. Други	6	100%	0	0,00%	0
Общо за група I:	24	-100,00%	0	0,00%	0
II. Приходи от финансираня	0	0%	0	0%	0
в т.ч. от правителството	0	0%	0	0%	0
Общо за група II:	0	0%	0	0%	0
III. Финансови приходи					
1. Приходи от лихви	0	0%	0	0%	0
2. Приходи от дивиденди	0	0%	0	0%	0
3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0	0%	0	0%	0
4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	0	0%	0	0%	0
5. Други	0	0%	0	0%	0
Общо за група III:	0	0%	0	0%	0
Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	24	-100,00%	0	0,00%	0

Разходи за основна дейност по категории дейности

Таблица №5

(В ХИЛ. ЛВ.)					
РАЗХОДИ	2014	%	2015	%	2016
а	1		2		3
А. Разходи за дейността					
I. Разходи по икономически елементи					
1. Разходи за материали	0	0%	0	0%	0
2. Разходи за външни услуги	19	-94,74%	1	-100,00%	0
3. Разходи за амортизации	1	-100,00%	0	0,00%	0
4. Разходи за възнаграждения	1	100,00%	2	-100,00%	0
5. Разходи за осигуровки	0	0,00%	0	0,00%	0
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	0	0%	0	100%	0
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0%	0	0%	0
8. Други, в т.ч.:	1010	-57,92%	425	-100,00%	0
обезценка на активи	0	0%	0	0%	0
провизии	0	0%	0	0%	0
Общо за група I:	1 031	108,34%	2 148	-100,00%	0

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

1. ЛИКВИДНОСТ

Таблица № 6

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Коефициент на обща ликвидност	0,88	0,89	1,14
Коефициент на бърза ликвидност	0,88	0,89	1,14
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,84	0,84	0,85
Коефициент на незабавна ликвидност	0,84	0,84	0,85



При показателите за ликвидност тенденцията във времето дава най-ценната информация.

Коефициент на обща ликвидност

През 2016 г. се запазва тенденцията на плавно понижение в стойността на коефициента на обща ликвидност спрямо 2015 г. и 2014г. Понижението в стойността на коефициента на обща ликвидност се дължи на запазване на размера на текущите активи на дружеството през 2016 г. в сравнение с 2015 г., както и в нарастването с 0.53 % на текущите пасиви.

Коефициент на незабавна ликвидност

Към 31.12.2016 г. стойността на коефициента на незабавна ликвидност е 0.84 и остава непроменена спрямо предходната година.

Коефициент на бърза ликвидност

Към 31.12.2016 г. стойността на коефициента на бърза ликвидност е 0,88 и се понижава незначително в сравнение със стойностите му от предходните две финансови години. Намалението в стойността на коефициента на бърза ликвидност през 2016 г. спрямо 2015 г. се дължи на запазване на текущите активи и увеличение на текущите пасиви с 0.53 %, като дружеството не регистрира материални запаси за 2016 г.

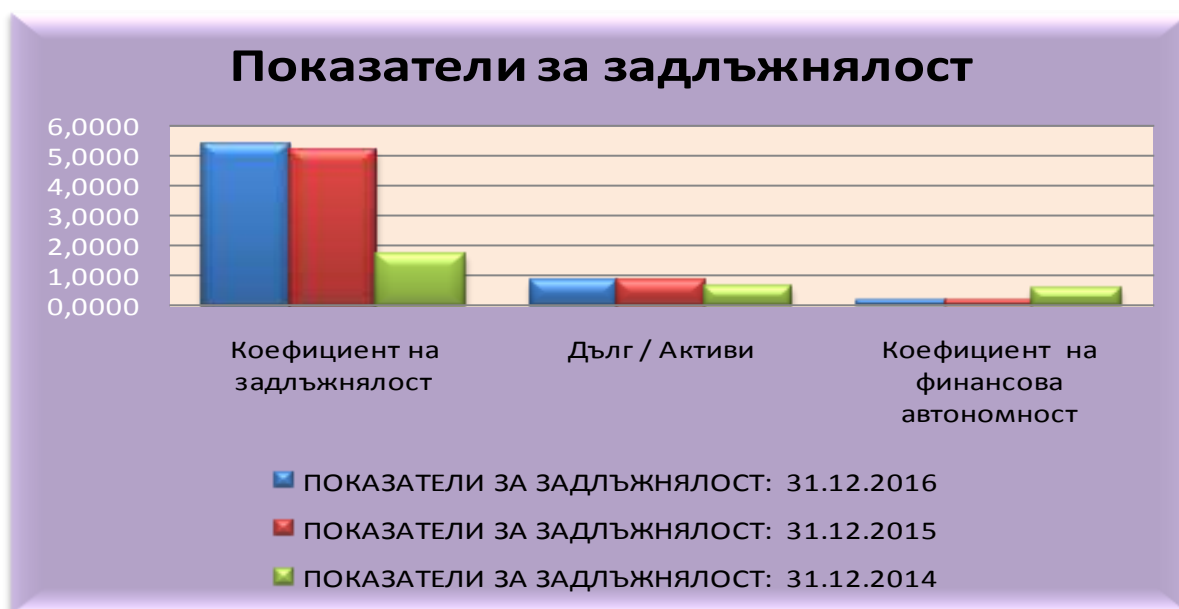
Коефициент на абсолютна ликвидност

Към 31.12.2016 г. стойността на коефициента на абсолютна остава почти непроменена спрямо предходните две финансови години.

2. Капиталови ресурси

Таблица №11

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Коефициент на задлъжнялост	5,3887	5,2134	1,7152
Дълг / Активи	0,8435	0,8391	0,6317
Коефициент на финансова автономност	0,1856	0,1918	0,5830



Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента на финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента на финансова задлъжнялост са гаранция, както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Коефициент на финансова автономност

Към 31.12.2016 г. стойността на коефициента за финансова автономност е 0,1856 и намалява в сравнение със стойността му от 0,1918 за 2015 г. През 2016 г. спрямо 2015 г. собствения капитал на дружеството намалява с 2,7 %, а дълга се повишава с 0,53 %.

Коефициент на задлъжнялост

Към 31.12.2016 г. коефициентът на задлъжнялост е 5,3887 и нараства спрямо 2015 г. През 2016 г. в сравнение с 2015 г. собствения капитал на дружеството се понижава с 2,7 %, а дълга се повишава с 0,53 %.

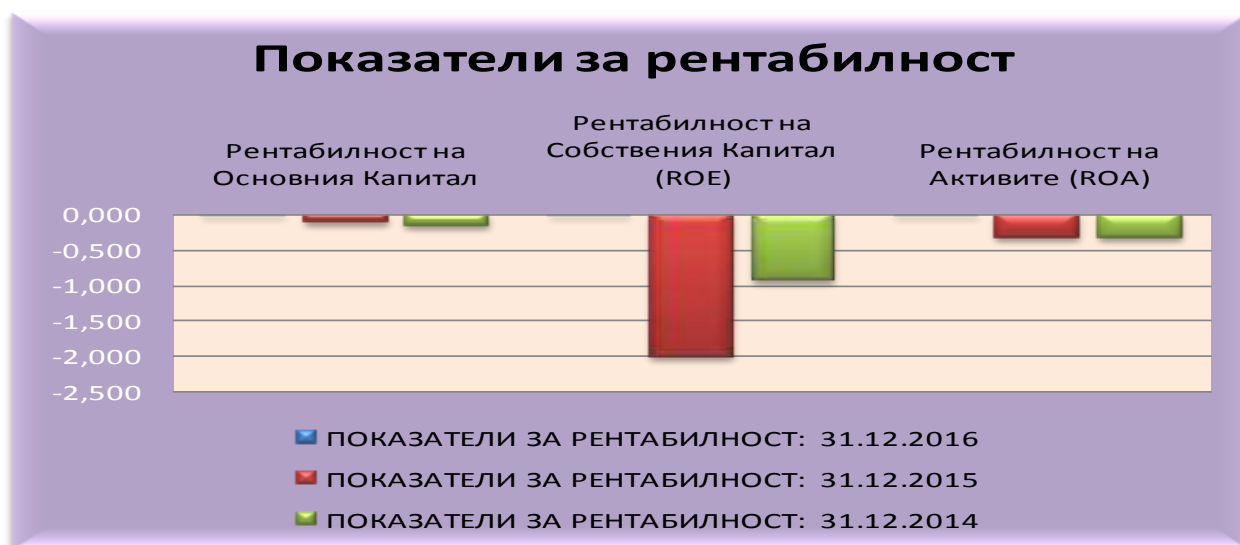
Съотношение дълг към обща сума на активите

През 2016 г. съотношението Дълг/Активи повишава незначителна стойността си до . През 2016 г. спрямо 2015г. , дълга на дружеството нарастват с 0,53 %, а активите остават без промяна.

3. ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица №15

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Рентабилност на Основния Капитал	-0,002	-0,125	-0,173
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,0282	-2,0183	-0,9232
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,0044	-0,3248	-0,3400



Рентабилност на Собствения капитал (ROE)

Към 31.12.2016 г. рентабилността на собствения капитал се повишава, но запазва отрицателната си стойност в размер на -0,0282 спрямо предходния период.

През 2016 г. спрямо 2015 г. собствения капитал на дружеството намалява с 2,7 %, а нетния финансов резултат се повишава, въпреки отрицателните си стойности. И през трите финансови години показателят има отрицателни стойности, поради реализираните от дружеството загуби.

Рентабилност на активите (ROA)

Към 31.12.2016 г. рентабилността на активите се повишава, но запазва отрицателната си стойност в размер на -0,0044 спрямо предходния период

Отрицателните стойности на показателя за рентабилност на активите се дължи на отчетените от ПАНГЕА АД загуби и за трите финансови години.

Рентабилност на Основния капитал

Към 31.12.2016 г. рентабилността на основния капитал се повишава, но запазва отрицателната си стойност в размер на -0,002 спрямо предходния период

IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК

На своето заседание по паричната политика, проведено на 8 декември 2016 г., въз основа на редовния икономически и паричен анализ Управителният съвет на ЕЦБ извърши задълбочена оценка на перспективите за икономиката и инфлацията и на позицията по паричната политика. Оценката потвърди необходимостта да бъде удължен срокът на програмата за закупуване на активи и след март 2017 г., за да се запази значителният размер на паричната подкрепа, нужна за осигуряването на устойчиво доближаване на темпа на инфлация до равнища под, но близо до 2% в средносрочен план.

Оценка за състоянието на икономиката и финансите към датата на заседанието на Управителния съвет от 8 декември 2016 г.:

През втората половина на годината икономическата активност в световен мащаб отбеляза подобрение и се очаква да продължи да се засилва, макар и да остане под предкризисните си нива. Провежданата нерестриктивна политика и подобряването на пазара на труда подпомагаха активността в САЩ, но несигурността относно перспективите за страната и за света като цяло се засили след изборите в САЩ. В Япония темповете на растеж се очаква да останат умерени, докато средносрочните перспективи за растежа в Обединеното кралство вероятно ще бъдат ограничени от засилената несигурност, свързана с бъдещите отношения на страната с ЕС. Освен това, макар че наблюдаваното понастоящем постепенно забавяне на растежа в Китай може би се отразява върху други нововъзникващи пазарни икономики, постепенното отслабване на тежката рецесия в някои от големите страни – износителки на основни суровини, оказва все по-голяма подкрепа на световния растеж. Цената на петрола се повиши вследствие на споразумението на ОПЕК от 30 ноември, а ефектите от предходните ѝ понижения върху общата инфлация в света бавно намаляват. Все още големият обем свободни производствени мощности в света обаче съдържа базисната инфлация.

Икономическото възстановяване в еврозоната продължава. През третото тримесечие на 2016 г. БВП в реално изражение на еврозоната нараства на тримесечна база с 0,3 %, както и през второто тримесечие. Постъпващите данни, и най-вече резултатите от проучванията, сочат, че растежът ще продължи и през четвъртото тримесечие на 2016 г. В бъдеще Управителният съвет очаква икономическото възстановяване да продължи да се осъществява с умерен, но по-стабилен темп. Прехвърлянето на мерките на ЕЦБ по паричната политика в реалната икономика стимулира вътрешното търсене и подпомага намаляването на задлъжнялостта. Подобрата рентабилност на предприятията и много благоприятните условия на финансиране продължават да насърчават възстановяването на инвестициите. Освен това устойчивото нарастване на заетостта, за което допринасят и предходни структурни реформи, подкрепя реалния разполагаем доход на домакинствата и частното потребление.

Според макроикономическите прогнози за еврозоната на експерти на Евросистемата от декември 2016 г. се предвижда БВП в реално изражение да нарасне годишно с 1,7% през 2016 г. и 2017 г. и с 1,6% през 2018 г. и 2019 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от септември 2016 г. прогнозата за растежа на реалния БВП остава в общи линии без промяна. Рисковете относно растежа в еврозоната остават свързани с надценяване на прогнозата.

Според шестмесечния доклад на фонда World Economic Outlook, публикуван на 04.10.2016 г., брутният вътрешен продукт (БВП) на страната ще нарасне с до 3,0 % през 2016 г. и 2,8 % през 2017 г. Предишните прогнози на МВФ от април бяха за растеж от 2,3 % и през двете години. Основните рискове пред развитието на българската икономика, според експертите на МВФ са влошаващата се демографска картина, както и големите икономически и социални дисбаланси между отделните региони в страната.

На 06.12.2016 г. Министерството на финансите публикува актуализирана Есенната макроикономическа прогноза*. (*При изготвянето на прогнозата са използвани статистически данни публикувани до 28 октомври 2016 г., с изключение на изрично упоменатите.) Актуализацията на есенната прогноза на Министерство на финансите бе наложена от публикуването на ревизирани серии от данни за Платежен баланс и Национални сметки, съответно на 17 септември и 11 октомври 2016 г.

Съгласно актуализираната есенна прогноза на МФ, очакванията са както европейската, така и американската икономика да забавят темповете си на растеж през текущата година. Благоприятното развитие при развиващите се пазари, както и ускорението на ръста на БВП на САЩ ще имат водеща роля за динамиката на световната икономика през 2017 г. В същото време, развитието на европейската икономика се очаква да остане потиснато, в резултат на повишената несигурност в региона, свързана с геополитическото напрежение, миграционния поток към страните от ЕС, ефекта от предстоящото излизане на Великобритания от Съюза и влошената икономическа и политическа среда в Турция.

Ревизираните данни за инвестициите показаха по-голямо увеличение на запасите, докато инвестициите в основен капитал са почти на същото равнище, като стойност и реален растеж. За първото полугодие общите инвестиции нараснаха със 7.7 %, но за цялата година се очаква забавяне на растежа до 4.1 %. Това ще бъде свързано с очакваното по-слабо нарастване на запасите и частните инвестиции през втората половина на годината, както и със спада на капиталовите разходи на правителството, който се дължи на преминаването към новата финансова рамка 2014 г. - 2020 г. за финансиране на програмите от фондовете на ЕС. Инвестициите в основен капитал се очаква да нараснат с 0.1 %, което ще се дължи на частния сектор.

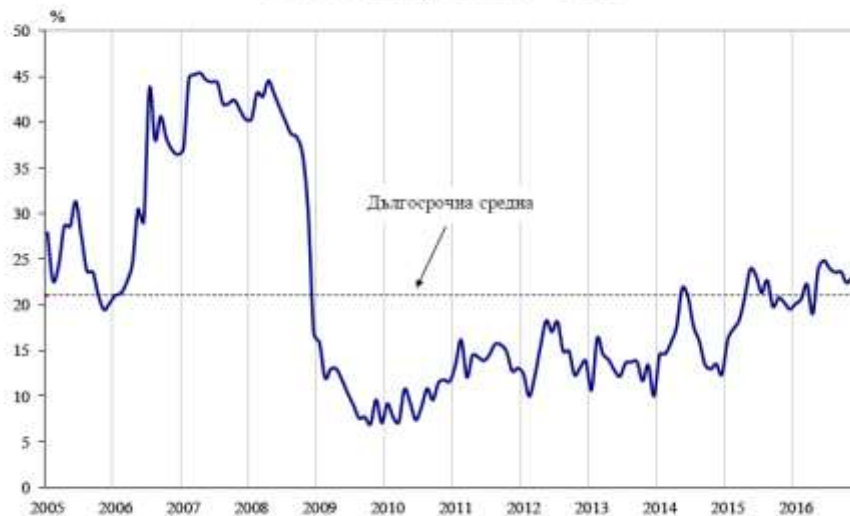
Реалният растеж на българската икономика за 2016 г. се очаква да достигне 3.2 %, при 2.6 % в есенната прогноза. Отново се очаква вътрешното търсене (потребление и инвестиции) да има основен принос за растежа, но е повишен и приносът на нетния износ, от 0.6 на 1 пр.п., поради ревизираните данни за вноса.

През 2017 г. растежът на БВП слабо ще се забави до 2.9 %, при очакване за 2.5 % в есенната прогноза. Принос за по-ниския растеж ще има по-слабото външно търсене от европейската икономика, което ще се отрази в забавяне на растежа на износа до 3.2 %. При засилване на потреблението и на инвестициите в основен капитал, растежът на вноса на стоки и услуги се очаква да бъде малко по-висок от 2016 г. и да достигне 2.7 %. В резултат, приносът на нетния износ за растежа на БВП ще бъде 0.4 пр.п., което е по-ниско с 0.6 пр.п. в сравнение с 2016 г.

За периода 2018 г. - 2019 г. се очаква леко ускоряване на растежа на БВП до 3 %. Вътрешното търсене ще бъде водещо, както по линия на потреблението, така и на инвестициите. По-високият ръст на вътрешното търсене ще се отрази в ускорено нарастване на вноса, в резултат на което приносът на нетния износ ще продължи да намалява, а в края на прогнозния период се очаква почти нулев принос към растежа на БВП.

По данни на НСИ през декември 2016 г. общият показател на бизнес климата остава на нивото си от предходния месец. Подобрене на стопанската конюнктура се регистрира в промишлеността и строителството, докато в търговията на дребно и сектора на услугите се отчита понижение.

Фиг. 1. Бизнес климат - общо



Съставният показател „бизнес климат в промишлеността” нараства с 2.3 пункта в сравнение с ноември, което се дължи на подобрените оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Същевременно обаче осигуреността на производството с поръчки се оценява като леко намалена, което е съпроводено и с понижени очаквания за производствената активност през следващите три месеца.

Несигурната икономическа среда продължава да е най-сериозният проблем, затрудняващ дейността на 46.4 % от предприятията.

По отношение на продажните цени в промишлеността по-голяма част от мениджърите предвиждат запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.

През декември съставният показател „бизнес климат в строителството” се увеличава с 1.2 пункта в резултат на благоприятните оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Мненията им относно настоящата строителна активност, както и прогнозите им за следващите три месеца са също по-умерени.

Основните пречки за развитието на бизнеса остават свързани с несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша.

Относно продажните цени в строителството очакванията на мениджърите са те да останат без промяна през следващите три месеца.

Съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно” спада с 5.2 пункта спрямо предходния месец, което се дължи на влошените оценки и очаквания на търговците на дребно

за бизнес състоянието на предприятията. Прогнозите им за обема на продажбите и поръчките към доставчиците през следващите три месеца също са по-резервирани.

Конкуренцията в бранша, несигурната икономическа среда и недостатъчното търсене продължават да са най-сериозните фактори, затрудняващи дейността на предприятията.

По отношение на продажните цени преобладаващите очаквания на търговците са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.

През декември съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите” се понижава с 1.3 пункта главно поради по-неблагоприятните очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. По-резервирани са и мненията им по отношение на настоящото и очакваното търсене на услуги.

Основните пречки за развитието на бизнеса остават свързани с несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша, макар че през последния месец анкетата регистрира намаление на отрицателното им въздействие.

Относно продажните цени в сектора на услугите по-голяма част от мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца.

ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.

На 08.10.2016 г. Управителният съвет на ЕЦБ реши, лихвеният процент по основните операции по рефинансиране и лихвените проценти по пределното кредитно улеснение и депозитното улеснение да останат непроменени на нива от 0.00 %, 0.25% и -0.40 % съответно и продължава да очаква, че те ще останат на сегашните или на по-ниски равнища за продължителен период от време и доста след приключването на нетните покупки на активи от страна на Евросистемата. Управителният съвет потвърди, че месечните покупки на активи за 80 млрд. евро са предвидени да се провеждат до края на март 2017 г., а при необходимост и след това, но при всички случаи до установяването на трайна корекция в тренда на инфлацията, който да съответства на целта на УС на ЕЦБ за инфлацията.

На своето заседание по паричната политика, проведено на 8 декември 2016 г., с оглед на осъществяването на своята цел за ценова стабилност Управителният съвет на ЕЦБ взе следните решения:

- Що се отнася до нестандартните мерки по паричната политика, Евросистемата ще продължава да извършва покупки по програмата за закупуване на активи (APP) със сегашния темп от 80 млрд. евро месечно до края на март 2017 г. От април 2017 г. е предвидено нетните покупки на активи да продължат да се провеждат с месечен обем от 60 млрд. евро до края на декември 2017 г., а при необходимост и след това, но при всички случаи до установяването от Управителния съвет на трайна корекция в тренда на инфлацията, който да съответства на неговата цел за инфлацията. Ако междуременно перспективите станат по-неблагоприятни или финансовите условия не съответстват на по-нататъшния напредък към устойчива корекция в тренда на инфлацията, Управителният съвет възнамерява да увеличи размера и/или продължителността на програмата.

- За да се осигури все така гладкото осъществяване на покупките на активи от страна на Евросистемата, Управителният съвет взе решение да коригира параметрите на APP от януари 2017 г., както следва: Първо, матуритетният диапазон на програмата за покупки от публичния

сектор ще бъде разширен, като минималният остатъчен срок до падежа на допустимите ценни книжа се намали от две години на една година. Второ, покупките на ценни книжа по АРР, чиято доходност до падеж е по-ниска от лихвения процент на ЕЦБ по депозитното улеснение, ще бъдат разрешени, докогато е необходимо.

• Управителният съвет взе решение да не променя основните лихвени проценти на ЕЦБ и продължава да очаква, че те ще останат на сегашните или на по-ниски равнища за продължителен период от време, а и доста след приключването на нетните покупки на активи.

Основните лихвени проценти, определени от БНБ за периода

01.01.2016 – 31.12.2016 г.

Таблица № 11

Месец	Основен лихвен процент
Януари 2016 г.	0.01 %
Февруари 2016 г.	0.00 %
Март 2016 г.	0.00 %
Април 2016 г.	0.00 %
Май 2016 г.	0.00 %
Юни 2016 г.	0.00 %
Юли 2016 г.	0.00 %
Август 2016 г.	0.00 %
Септември 2016 г.	0.00 %
Октомври 2016 г.	0.00 %
Ноември 2016 г.	0.00 %
Декември 2016 г.	0.00 %

*Източник:БНБ

ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценят и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.

По данни на НСИ индексът на потребителските цени за октомври 2016 г. спрямо септември 2016 г. е 100.2 %, т.е. месечната инфлация е 0.2 %. Инфлацията от началото на годината (октомври 2016 г. спрямо декември 2015 г.) е минус 0.4 %, а годишната инфлация за

октомври 2016 г. спрямо октомври 2015 г. е минус 0.6 %. Средногодишната инфлация за периода ноември 2015 - октомври 2016 г. спрямо периода ноември 2014 - октомври 2015 г. е минус 0.8 %.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за октомври 2016 г. спрямо септември 2016 г. е 99.9%, т.е. месечната инфлация е минус 0.1 %. Инфлацията от началото на годината (октомври 2016 г. спрямо декември 2015 г.) е минус 1.1 %, а годишната инфлация за октомври 2016 г. спрямо октомври 2015 г. е минус 1.0 %. Средногодишната инфлация за периода ноември 2015 - октомври 2016 г. спрямо периода ноември 2014 - октомври 2015 г. е минус 1.4 %.

Индексът на потребителските цени за ноември 2016 г. спрямо октомври 2016 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0 %. Инфлацията от началото на годината (ноември 2016 г. спрямо декември 2015 г.) е минус 0.5 %, а годишната инфлация за ноември 2016 г. спрямо ноември 2015 г. е минус 0.5 %. Средногодишната инфлация за периода декември 2015 - ноември 2016 г. спрямо периода декември 2014 - ноември 2015 г. е минус 0.8 %.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за ноември 2016 г. спрямо октомври 2016 г. е 99.9%, т.е. месечната инфлация е минус 0.1 %. Инфлацията от началото на годината (ноември 2016 г. спрямо декември 2015 г.) е минус 1.2 %, а годишната инфлация за ноември 2016 г. спрямо ноември 2015 г. е минус 0.8 %. Средногодишната инфлация за периода декември 2015 - ноември 2016 г. спрямо периода декември 2014 - ноември 2015 г. е минус 1.4 %.

Индексът на потребителските цени за декември 2016 г. спрямо ноември 2016 г. е 100.6%, т.е. месечната инфлация е 0.6 %. Годишната инфлация за декември 2016 г. спрямо декември 2015 г. е 0.1%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2016 г. спрямо периода януари - декември 2015 г. е минус 0.8 %.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2016 г. спрямо ноември 2016 г. е 100.8 %, т.е. месечната инфлация е 0.8 %. Годишната инфлация за декември 2016 г. спрямо декември 2015 г. е минус 0.5 %. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2016 г. спрямо периода януари - декември 2015 г. е минус 1.3 %.

Различният обхват на ИПЦ и ХИПЦ и съответно различната структура на потреблението са причина за различните стойности на двата индекса.

Съгласно актуализираната есенната прогноза на Министерство на финансите, публикувана на 06.12.2016 г., през 2016 г. годишният темп на инфлация остава отрицателен, като отчита известно ускорение през първото полугодие най-вече по линия на спада в цените на енергийните стоки и храните и поевтиняване на комуникационните услуги. През летните месеци обаче дефлацията в страната се забавя съществено и остава на ниво от 1.1 % на годишна база в периода юли-септември.

Текущата динамика и очаквания за международните цени на суровините дават основания да се очаква, че отрицателната инфлация в страната ще продължи да се забавя до -0.2 % в края на 2016 г. Средно за годината общият ХИПЦ се очаква да отчете понижение от 1.2 %, предвид високата дефлация в периода април-май 2016 г.

Натрупаната инфлация в края на 2017 г. ще се ускори до 1.2 %, като отрицателен принос се очаква единствено по линия на продължаващо, макар и с по-нисък темп, поевтиняване на потребителските стоки с дълготраен характер. Останалите основни компоненти на ХИПЦ ще отчетат поскъпване при допускане за по-високи международни цени на петрола и неенергийните суровини и нарастване на вътрешното търсене. Средногодишното повишение на общият индекс през 2017 г. се очаква да бъде 1.1 %, а в периода 2018-2019 г. инфлацията ще се ускори до 1.5-1.7 %.

Инфлацията за периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. е следната:

Таблица № 12

Месец	% на инфлацията
Януари 2016 г.	0.00 %
Февруари 2016 г.	- 0.3 %
Март 2016 г.	- 0.7 %
Април 2016 г.	0.00 %
Май 2016 г.	0.00 %
Юни 2016 г.	-0.1 %
Юли 2016 г.	1.00 %
Август 2016 г.	0.00 %
Септември 2016 г.	-0.5 %
Октомври 2016 г.	0.2 %
Ноември 2016 г.	0.00 %
Декември 2016 г.	0.6 %

*Източник:НСИ

Според предварителната оценка на Евростат годишната инфлация в еврозоната, измерена чрез ХИПЦ, се повишава до 0,6 % през ноември 2016 г. спрямо 0,5 % през октомври и 0,4 % през септември, което до голяма степен отразява повишение на годишната инфлация при енергоносителите, макар все още да няма признаци за изразен възходящ тренд на базисната инфлация.

В бъдеще, въз основа на текущите цени на петролните фючърси, има вероятност общата инфлация да се увеличи значително през декември 2016 г. – януари 2017 г., до равнище над 1 %, главно вследствие на базови ефекти при годишното изменение на цените на енергоносителите.

Според макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите от Евросистемата от декември 2016 г. годишната ХИПЦ инфлация се предвижда да бъде 0,2% през 2016 г., 1,3% през 2017 г., 1,5% през 2018 г. и 1,7% през 2019 г. Прогнозата за ХИПЦ инфлацията е в общи линии без промяна спрямо макроикономическите прогнози на експертите в ЕЦБ от септември 2016 г.

ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в стопанското законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.

В национален план, на 14 ноември 2016 г. Премиерът Бойко Борисов внесе в Народното събрание оставка на правителството. След приемане на подадената оставка от парламента на 16 ноември 2016 г., трите неуспешни опита за съставяне на ново правителство в рамките на действащия парламент и отказът на президента да назначи служебно правителство, политическият риск за България се свързва с възможността за вътрешно дестабилизиране на държавата в периода на организиране и провеждане на предсрочни парламентарни избори.

Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажиментите за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България.

Основният извод в доклад за България на Economist Intelligence Unit (EIU) е, че въпреки фискалните подобрения през периода януари - август след прогреса в консолидацията през 2015 г. са налице някои рискове за бюджета на България през 2016-17 г., произтичащи от проблеми в енергийния сектор. Причината, въпреки снижаването на дефицита в сектора вследствие на реформите през 2015 г. е фактът, че през юни международният арбитражен съд реши НЕК да плати 550 млн. евро на руската „Атомстройекспорт“ заради решението на България да се откаже от проекта за АЕЦ „Белене“. Въпреки че компенсацията е само половината от това, което Русия иска, тя представлява значителна сума за финансово затруднената НЕК и вероятно ще трябва финансиране от публични фондове. Основната прогноза на Economist Intelligence Unit (EIU) е, че фискалната консолидация ще продължи да надминава целите на правителството в средносрочен план.

България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общо европейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.

След заседанието на Европейския съвет в Братислава на 16.09.2016 г. Председателят на Европейската комисия Жан-Клод Юнкер обяви, че Европейският съюз ще предостави 160 млн. евро на България за управление на границите и преодоляване на миграционната криза. Помощта за страната ни се очаква да бъде изплатена на два транша. Европейският съвет е решил 108 млн. евро да бъдат отпуснати първоначално за нуждите на България, като целта е тази сума да достигне 160 млн. евро, каквото е било искането на българския премиер.

Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, които касаят стопанския и инвестиционния климат в страната.

ВАЛУТЕН РИСК

Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути.

Валутният риск ще има влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Тъй като съгласно действащото законодателство в страната българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. На този етап това изглежда малко вероятно, тъй като очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.

Теоретично, валутният риск би могъл да се повиши, когато България се присъедини към втория етап на Европейския Валутен Механизъм (ERM II). Това е режим, в който страната трябва да поддържа валутния курс спрямо еврото в границите на +/-15% спрямо централен паритет. На практика, всички държави, които понастоящем са в този механизъм (Дания, Естония, Кипър,

Литва, Латвия, Малта), са свидетели на колебания, които са съществено по-малки от позволените $\pm 15\%$.

Фиксираният курс на лева към еврото не елиминира за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но към настоящия момент дружеството не счита, че такъв риск би бил съществен по отношение на дейността му. Дружеството може да бъдат засегнато от валутния риск в зависимост от вида на валутата на паричните постъпления и от вида на валутата на потенциалните заеми на дружеството.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКОВЕТЕ НА ПРОЕКТИТЕ

Дружеството участва във всички фази на развитието на инвестиционните проекти в областта на недвижимите имоти – закупуване на терени, преотреждане на терените, строителство, продажба и отдаване под наем. Забавянето на някоя отделна фаза от изпълнението ще доведе до удължаване на сроковете за изпълнение на целия проект. Това от своя страна означава намаляване на нормата на възвращаемост на проектите, тъй като свободните средства ще трябва да бъдат вложени краткосрочно при по-ниска доходност. С цел минимизиране на този риск дружеството провежда задълбочени проучвания преди старта на всеки проект. Освен това се стреми към активно и възможно най-ефективно управление на свободния паричен ресурс.

Поради въвеждането на нови процедури и усложнения все повече време е необходимо за старта на инвестиционни проекти в региона на Източна Европа. Прилагането на по-стриктни изисквания към опазването на околната среда е причина да се изисква и сертификат за енергийна ефективност, което допълнително забавя и натовазва процедурата по издаване на разрешително.

СЛАБА ЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ

Инвестициите в недвижими имоти са едни от най-слабо ликвидните активи като продажбата им е свързана с продължителни периоди от време и високи транзакционни разходи. Управлението на този вид риск може да бъде осъществено само на база оптимизиране на капиталовата структура на дружеството чрез използване на механизмите на дълговото финансиране, както и чрез хеджиране на риска чрез поддържане на многократно по-ликвидните финансови активи.

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Към момента на съставяне на настоящия доклад за дейността за 2015 г., не са налице други събития, възникнали след датата на годишното приключване, които да изискват корекция на финансовите отчети или да представляват важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа.

VI. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Бъдещето развитие на „ПАНГЕА” АД ще зависи от намирането на подходящи инвестиционни проекти за дружеството и подобряване на икономическото и финансово развитие на страната.

VII. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Дружеството не е извършвало научноизследователска и развойна дейност през 2015 г.

VIII. ИНФОРМАЦИЯТА, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2016 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции на дружеството.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

„ПАНГЕА” АД не притежава собствени акции.

3. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на СД през годината акции и облигации на дружеството

Към 31.12.2016 г. притежаваните акции от капитала на „ПАНГЕА” АД от членове на СД са както следва:

Малина Асенова Спасова – 1 159 639 броя акции

4. Правата на членовете на СД да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

5. Участието на членовете на СД 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 прокуристи, управители или членове на съвети

Таблица № 20

Име	Участие на членовете на СД на ПАНГЕА АД в управителните и надзорни органи на други дружества, участие като неограничено отговорни съдружници	Участие на членовете на СД на ПАНГЕА АД в капитала на други дружества	Дружества, в които членовете на СД на ПАНГЕА АД упражняват контрол
Стелла Тсангари	Не участва	Не участва	Не упражнява контрол

Малина Асенова Спасова	Не участва	Не участва	Не упражнява контрол
Йоанис-Парис Максимианос Франгулис	Участие в управителните и надзорни органи на следните дружества, освен ПАНГЕА АД - Franco SA; - Intelnet SA; - Sinoptics;	Участва с повече от 25 % от капитала на следните дружества: - Franco SA; - Intelnet SA; - Sinoptics;	Упражнява контрол върху: - Franco SA; - Intelnet SA; - Sinoptics;

6. Сключени през 2016 г. договори с членове на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

Не са сключвани договори с дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

7. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

С оглед усложнената световна финансова и икономическа конюнктура и затрудненото финансово състояние на „ПАНГЕА” АД, Съветът на директорите на дружеството не предвижда извършването на съществени инвестиции през 2016 г.

IX. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

X. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти по управление на финансовия риск, включително за хеджиране на риска.

XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ VI A ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Информация относно основните категории продукти и услуги е представена в раздел II от настоящия доклад.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Информация относно приходите, разпределени по основни категории дейности

Таблица № 21

(в хил. лв.)					
ПРИХОДИ	2014	%	2015	%	2016
а	1		2		3
А. Приходи от дейността					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. Продукция	0	0%	0	100%	0
2. Стоки	0	0,00%	0	100%	0
3. Услуги	18	-100,00%	0	0,00%	0
4. Други	6	100%	0	0,00%	0
Общо за група I:	24	-100,00%	0	0,00%	0
II. Приходи от финансираня	0	0%	0	0%	0
в т.ч. от правителството	0	0%	0	0%	0
Общо за група II:	0	0%	0	0%	0
III. Финансови приходи					
1. Приходи от лихви	0	0%	0	0%	0
2. Приходи от дивиденди	0	0%	0	0%	0
3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0	0%	0	0%	0
4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	0	0%	0	0%	0
5. Други	0	0%	0	0%	0
Общо за група III:	0	0%	0	0%	0
Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	24	-100,00%	0	0,00%	0

2. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента

През 2016 г. „ПАНГЕА” АД не е сключвало големи сделки, които имат съществено значение за дейността на компанията.

3. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период

През 2016 г. „ПАНГЕА” АД не е сключвало сделки със свързани лица.

4. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му

Не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер.

5. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2015г.

През 2016 г. в дружеството няма сделки, които са водени извънбалансово.

6. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина.

Към 31.12.2016 г. ПАНГЕА АД не притежава съучастия в дъщерни и асоциирани дружества.

7. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем

Към 31.12.2016 г. дружеството има банков кредит към ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ АД

Таблица № 22

	Равностойност в . лв.
Кредит от ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ АД – овърдрафт	Главница 90 989.91 лв. Лихви 47 060.88 лв.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем

„ПАНГЕА” АД няма сключени договори за заем в качеството на заемодател.

9. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

„ПАНГЕА” АД няма издадена нова емисия ценни книжа през 2014 г.

10. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

През 2015 година дружеството не е публикувало прогнози за финансовите си резултати, включително не е коригирало такива прогнози през отчетния период

11. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

„ПАНГЕА” АД осъществява оперативната си дейност като управлението на финансовите му ресурси е подчинено изключително на структурирането на такава капиталова структура, която да позволи да се комбинират по-ниския риск на финансирането със собствени средства с по-високата ефективност и гъвкавост на паричния поток при условията на дълговото

финансиране.

12. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Дружеството няма разработена инвестиционна програма поради което не е в състояние да прогнозира възможностите за реализация на инвестиционните си намерения

13. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група

Не е настъпила промяна в основните принципи на управление на дружеството.

14. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

Относно гарантиране ефективността на работата на външните одитори, „ПАНГЕА” АД прилага вътрешни мерки, които са съобразени с разпоредбите на Закона за счетоводство, Закона за независимия финансов одит и международните практики за осигуряване на ефективност на работата на одиторите.

Функциите на одитен комитет на дружеството се осъществяват от Съвета на директорите на „ПАНГЕА” АД.

Предложенията за избор на одитор се мотивират пред Общото събрание на акционерите, като по отношение на външните одитори на дружеството се прилага принцип на ротация. Предложението се основава на установените изисквания за независимост, професионална компетентност, конфиденциалност, почтеност и обективност.

15. Информация за промените в Съвета на директорите през 2015 г.

Към 31.12.2015 г. членовете на Съвета на директорите на дружеството са следните:

1. Стелла Тсангари – Изпълнителен член на СД
2. Малина Асенова Табакова – Член на СД
3. Йоанис-Парис Максимианос Франгулис – Член на СД

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/ или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатените от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен етап
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

През 2016 г. на членовете на Съвета на директорите не са начислявани и не са изплащани възнаграждения.

18. Информация за притежаваните от членовете на управителните и контролните органи, прокуристи и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху, които са учредените, цена на упражняване на опциите, покупка цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2016 г. следните членове на Съвета на Директорите притежават акции от капитала на Дружеството:

Малина Асенова Спасова – 1 159 639 броя акции

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

XIV. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11

1. Структура на капитала на „ПАНГЕА” АД, 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

Към 31.12.2016 г. капиталът на „ПАНГЕА” АД е в размер на 5 291 900 лева, разпределен в 5 291 900 поименни, безналични акции с право на глас с номинална стойност на една акция 1 (един) лев. Капиталът на дружеството е напълно внесен. Всички акции са от един клас. Всяка акция дава право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен глас.

„ПАНГЕА” АД не е издавало други ценни книжа, които не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

СТРУКТУРА НА КАПИТАЛА НА „ПАНГЕА” АД към 31.12.2016 г.

Таблица №23

	Име	Брой акции	% от капитала
1.	Джордж Николас Тсагарис	2 593 031	49 %
2.	Малина Асенова Спасова	1 529 639	28.90 %
3.	EFG EUROBANK CLIENTS ACC	666 065	12.58 %
4.	Пангеа Холдинг АД	391 166	7.39 %

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

Съгласно разпоредбите на член 11 от Устава на „ПАНГЕА” АД, разпореждането с акции на дружеството се извършва по реда и при условията на Закона за публично предлагане на ценни книжа и има действие от регистрацията на разпореждането в Централния депозитар. Всеки акционер може да се разпорежда неограничено и свободно с акциите си в Дружеството.

Всички акции на дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения, при спазване на разпоредбите на действащото българско законодателство.

За придобиване и притежаване на акции от капитала на „ПАНГЕА” АД не е необходимо получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

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

Към 31.12.2016 г. акционери, притежаващи над 5 на сто от капитала на „ПАНГЕА” АД са:

- Джордж Николас Тсагарис притежава 2 593 031 броя акции, представляващи 49 % от капитала
- Малина Асенова Спасова притежава 1 529 639 броя акции, представляващи 28.90 % от капитала
- EFG EUROBANK CLIENTS ACC притежава 666 065 броя акции, представляващи 12.58 % от капитала
- Пангеа Холдинг АД притежава 391 166 броя акции, представляващи 7.39 % от капитала

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Дружеството 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

Към 31.12.2016 г. „ПАНГЕА” АД няма система 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. Всеки служител, който е акционер гласува по свое усмотрение.

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

Не съществуват ограничения в правата на глас на акционерите на „ПАНГЕА” АД. Съгласно разпоредбата на чл.18, ал.1 от Устава на дружеството, правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. Акционерите-физически лица участват в Общото събрание лично или чрез писмено упълномощен представител. Акционерите-юридически лица участват в Общото събрание чрез законните си представители или чрез писмено упълномощено от тях друго лице. Писменото пълномощно за представляване на акционер в Общото събрание трябва да бъде за конкретно Общо събрание, да е изрично, нотариално заверено, да има минималното съдържание и да е съобразено с реда и условията за издаването му, определени съответно с разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Преупълномощаването с правата по чл. 18, ал. 2 от Устава, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по чл. 18, ал. 2 от Устава, е нищожно.

СД ще следи за случаите, в които акционер е придобил над 1/2 или над 2/3 от акциите на „ПАНГЕА” АД и съответно не е отправил търгово предложение или не е продал своите акции в рамките на 14 дни след придобиването въз основа на уведомленията за разкриване на дялово участие. За такива акционери ще бъде уведомявана изрично комисията по кворума, за да не бъдат допускани до участие в Общото събрание на акционерите, съответно с техните гласове да бъдат приемани незаконосъобразни решения.

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 „ПАНГЕА” АД не са известни споразумения между акционери, 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

Съгласно разпоредбата на чл.30, ал.1 от Устава на дружеството, Съветът на директорите се състои от три лица, които се избират от Общото събрание. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение.

Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице. Не може да бъде член и/или представител на член на Съвета на директорите лице, което:

1. към момента на избора е осъдено с влязла в сила присъда за престъпление против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършено в Република България или в чужбина, освен ако е реабилитирано.
2. е било член на управителен или на контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност, през последните 2 години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори;

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание или е свързано с Дружеството лице;

3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Лице, избрано за член на Съвета на директорите, за което след датата на избора му възникнат обстоятелствата по чл. 30, ал. 3 или 4 от Устава, е длъжно незабавно да уведоми съвета. В този случай лицето престава да осъществява функциите си и не получава възнаграждение.

Кандидатите за членове на Съвета на директорите доказват липсата на обстоятелствата по чл.30, ал. 3, т. 1 от Устава със свидетелство за съдимост, а по чл. 30, ал. 3, т. 2 и по ал.4 - с декларация, които се представят на Съвета на директорите най-късно два дни преди датата на заседанието на Общото събрание, на което ще се проведе избора.

Членовете на Съвета на директорите се избират и освобождават от ОСА на дружеството.

Уставът на дружеството се изменя и допълва с решение на общото събрание на акционерите.

9. Правомощията на управителните органи на „ПАНГЕА” АД, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството

Съгласно разпоредбата на чл.32, ал.6 от Устава на „ПАНГЕА” АД, Съветът на директорите:

- приема правила за работата си;
- определя структурата и щата на Дружеството;
- определя реда за назначаване и освобождаване на персонала;
- приема правила за организацията и дейността на отделните структури в Дружеството;
- избира и освобождава Изпълнителния член на Съвета на директорите и му възлага оперативното управление на Дружеството;
- взема решения за увеличаване на капитала до размера, установен в чл. 11, ал. 2 от този устав;
- взема решения за придобиване, закриване или прехвърляне на предприятия и части от тях;
- взема решения за съществени промени в дейността на Дружеството;
- взема решения за съществени организационни промени;
- взема решения за дългосрочно сътрудничество (над три години) от съществено значение за Дружеството и прекратяване на такова сътрудничество;
- взема решения за създаване и закриване на клонове;
- взема решения за участие в други дружества, както и за прекратяването на такова участие;
- одобрява годишния бюджет и работен план на Дружеството;
- при съблюдаване на ограниченията и условията, предвидени в закона, взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и дълготрайни материални и финансови активи, вземане на инвестиционни заеми, даване на гаранции и поемане на поръчителства, придобиване и предоставяне на лицензии, учредяване на ипотечни и заложни права върху дълготрайни активи на Дружеството и кредитиране на трети лица;
- упражнява правата на собственик на дяловото участие в капитала на други дружества, като взема решения за начина на гласуване в Общите събрания на тези дружества и упълномощава представител, който да изразява волята на Дружеството на такива Общи събрания;
- назначава главен счетоводител на Дружеството;
- назначава прокурист или търговски пълномощник;

- назначава по трудов договор директор за връзки с инвеститорите;
- решава всички други въпроси, които не са от изключителната компетентност на Общото събрание по силата на закона или този устав.

Съветът на директорите взема решения с обикновено мнозинство, освен в случаите изрично предвидени в Устава и в закона. Съветът на директорите решава всички въпроси от своята компетентност при спазване на решенията на Общото събрание, Устава на дружеството и действащите нормативни актове.

Съветът на директорите се отчита за дейността си пред Общото събрание.

Съгласно разпоредбата на чл.13 от Устава на „ПАНГЕА” АД, в продължение на 5 (пет) години от регистриране на изменението на настоящия член, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до номинален размер от 20 000 000 (двадесет милиона) лева.

Уставът на «ПАНГЕА» АД не предвижда възможност да бъде извършвано изкупуване на собствени акции на дружеството по решение на Съвета на директорите.

10. Съществени договори на „ПАНГЕА” АД, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово 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

Дружеството няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово 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 търгово предлагане

Не съществуват споразумения между Дружеството и членовете на СД и служители на дружеството за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

XV. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Дата на съставяне:
30.03.2017 г.
гр. София

За „ПАНГЕА” АД:.....
Стелла Тсангари
Изпълнителен директор