

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, гр. София**  
към 30.09.2024 г.,  
съгласно чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК

**1. Важни събития за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, настъпили през периода 01.01.2024 г. – 30.06.2024 г.**

През периода 01.01.2024 г. – 30.09.2024 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е оповестило следната вътрешна информация до КФН, БФБ АД и обществеността чрез информационната платформа infostock.bg следната информация, достъпна на адрес - <https://www.infostock.bg/infostock/control/announcement?filter=1&page=&fromDate=%EE%F2+%E4%E0%F2%E0&toDate=%E4%EE+%E4%E0%F2%E0&messageTopic=&ticker=EUTR&tickerValue=EUTR+%2F+4EJ+-+%C5%F3%F0%EE%F2%E5%F0%F0%E0+%C1%FA%EB%E3%E0%F0%E8%FF+%C0%C4>, както и на корпоративната страница на дружеството, достъпна на електронен адрес - [http://www.euroterrabulgaria.bg/index.php?option=com\\_content&view=article&id=91&Itemid=115&lang=bg](http://www.euroterrabulgaria.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=91&Itemid=115&lang=bg).

**На 30.01.2024 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен финансов отчет за четвърто тримесечие към 31.12.2023 г.**

**На 01.02.2024 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление, че през месец януари 2024 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не е изкупувало обратно собствени акции на дружеството. Общият брой на притежаваните от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД собствени акции към 31.01.2024 г. е 129 845 броя.**

**На 12.02.2024 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление на основание чл. 114а, ал.9 от ЗППЦК, за сключена сделка със следните условия и параметри:**

„Еуротерра България“ АД е сключило договори, по силата на които е получило парични заеми от „Изи Хоумс“ АД и „Пансо“ АД. Размерите на всеки един от заемите е до 60 хил. лв., със срок на издължаване до 5 години, като е предвидена 2% годишна лихва. За предварителното одобрение на всяка една от сделките е налице протокол от заседание на СД на Дружеството, проведено на 09.02.2024 г., представен на КФН, съгласно изискванията на чл. 116б, ал. 4 от ЗППЦК.

**На 06.03.2024 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление на основание чл. 114а, ал.9 от ЗППЦК, за сключена сделка със следните условия и параметри:**

„Еуротерра България“ АД е сключило договор, по силата на който е получило паричен заем от „Еуротерра Девелъпмънт“ АД. Размерът на заема е до 100 хил. лв., със срок на издължаване до 5 години, като е предвидена 2% годишна лихва. За предварителното одобрение на всяка една от сделките е налице протокол от заседание на СД на Дружеството, проведено на 29.02.2024 г., представен на КФН, съгласно изискванията на чл. 116б, ал. 4 от ЗППЦК.

**На 28.03.2024 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен финансов отчет към 31.12.2023 г., заверен от регистриран одитор.**

**На 25.04.2024 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността** Тримесечен финансов отчет към 31.03.2024 г., заверен от регистриран одитор.

**На 27.05.2024 г.** Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана и материали за провеждане на редовно годишно заседание на Общото събрание на акционерите със следното съдържание:

Съветът на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, на основание разпоредбите на чл. 223, ал. 1 от Търговския закон (ТЗ) и чл. 115, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), свиква редовно присъствено заседание на Общо събрание на акционерите на дружеството на **28.06.2024 г.** в 10:00 часа (Източноевропейско стандартно време EEST=UTC+3)/ 07:00 ч. (координирано универсално време UTC), в гр. София 1000, бул. Витоша № 1, с уникален идентификационен код на събитието – EUTR28062024AGM, при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Приемане на одитирания годишен финансов отчет за дейността на Дружеството за 2023 г., изготвен в съответствие с Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 и представен на Комисията за финансов надзор (КФН), „Българска фондова борса“ АД (БФБ) и обществеността на 28.03.2024 г.; *Предложение за решение:* ОСА приема одитирания годишен финансов отчет за дейността на Дружеството за 2023 г., изготвен в съответствие с Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 и представен на КФН, БФБ и обществеността на 28.03.2024 г.;

2. Представяне на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на СД на Дружеството за 2023 г. за отправяне на препоръки по съдържанието му от акционерите съгласно чл. 12, ал. 3 от Наредба № 48; *Предложение за решение:* ОСА приема доклада по изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на СД на Дружеството за 2023 г., като отправя/не отправя препоръки по съдържанието на доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията на СД

3. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за управлението им през 2023 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на СД, за управлението им през 2023 г.: Михаил Пантазис Терианос – Изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите, Олга Христос Териану – член на СД и Маргарита Алексиева Стоянова – независим член на СД.

4. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2023 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2023 г.

5. Приемане на годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2023 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2023 г.;

6. Приемане на решение за избор на регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД за 2024 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите избира по предложение на одитния комитет „Ековис Одит България“ ООД, ЕИК 131039504, регистриран одитор № 0114 г. да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД за 2024 г.

7. Овластяване на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД да сключат сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение последно от ЗППЦК. *Предложение за решение:* ОСА овластява СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД да сключат сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение последно, във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, изразяваща се в сключване на рамков договор с продължителност от 5 (пет) години, в рамките на които Дружеството ще сключва отделни договори за заеми със свързани/заинтересовани лица на обща стойност до 5 000 000 лв. (пет милиона) лева.

**На 28.06.2024 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността** протокол от редовно годишно събрание на акционерите, проведено на 28.06.2024 г.

На 26.07.2024 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Тримесечен финансов отчет към 30.06.2024 г.

На 17.09.2024 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана и материали за провеждане на извънредно заседание на Общото събрание на акционерите със следното съдържание:

Съветът на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, на основание разпоредбите на чл. 223, ал. 1 от Търговския закон (ТЗ) и чл. 115, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), свиква извънредно присъствено заседание на Общо събрание на акционерите на дружеството на **01.11.2024 г. в 10:00 часа** (Източноевропейско стандартно време EEST=UTC+2)/ 08:00 ч. (координирано универсално време UTC), в гр. София 1000, бул. Витоша № 1, с уникален идентификационен код на събитието – **EUTR01112024EGMS**, при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Промяна в размера на възнаграждението на независимия член на Съвета на директорите на „Еуротерра България“ АД. Предложение за решение: ИОСА променя размера на brutното възнаграждение на независимия член на Съвета на директорите на „Еуротерра България“ АД – г-жа Маргарита Стоянова от 2 126 лв. на 4 405,64 лв.

2. Актуализация на размера на внесената гаранция във връзка с увеличаване на размера на brutното възнаграждение на г-жа Маргарита Стоянова. Предложение за решение: ИОСА взема решение за актуализация в размера на внесената гаранция за управление от г-жа Маргарита Стоянова до достигане на трикратния размер на месечното й brutно възнаграждение, съобразно приетото с решението по точка първа от дневния ред на събранието увеличение на възнаграждението. Възлага и оправомощава Изпълнителният директор на Дружеството да сключи от името на Дружеството допълнително споразумение към договора за управление за увеличаване на дължимото годишно възнаграждение на независимия член -г-жа Маргарита Стоянова.

**2. Влияние на важните събития за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, настъпили към 30.09.2024 г. върху резултатите във финансовия отчет**

Към 30.09.2024 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД отчита нетни приходи от продажби в размер на 7 250 хил. лв. в сравнение с отчетените за същия период на 2023 г. нетни приходи от продажби на стойност 856 хил. лв., което представлява увеличение на нетните приходи от продажби със 6 394 хил. лв. Нетните приходи от продажби на дружеството към 30.09.2024 г. включват 10.48 % приходи от продажба на услуги, а останалите 89.52 % са други приходи.

Към 30.09.2024 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД отчита финансов резултат печалба в размер на 5 467 хил. лв., спрямо отчетения за същия период на 2023 г. отрицателен нетен финансов резултат в размер на (250) хил. лв.

Към 30.09.2024 г. печалбата преди облагане с данъци и амортизации, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи (ЕВИТДА) на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е на стойност 6 055 хил. лв. в сравнение с ЕВИТДА към 30.09.2023 г. в размер на 164 хил. лв.

Към 30.09.2024 г. печалбата преди облагане с данъци, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи (ЕВИТ) на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е на стойност 5 928 хил. лв. в сравнение с ЕВИТ към 30.09.2023 г. в размер на 37 хил. лв.

Към 30.09.2024 г. общата сума на активите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е 25 805 хил. лв., а стойността на собствения капитал нараства с 75,97% до размер от 12 744 хил. лв.

## Финансови показатели на дружеството към 30.09.2024 г.

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	30.9.2024	30.9.2023
Коефициент на обща ликвидност	0,48	0,05
Коефициент на бърза ликвидност	0,48	0,05
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,04	0,03
Коефициент на незабавна ликвидност	0,04	0,03



Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.9.2024	30.9.2023
Рентабилност на Основния Капитал	1,24	-0,06
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,43	-0,03
Рентабилност на Активите (ROA)	0,21	-0,01



Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЖНЯЛОСТ:	30.9.2024	30.9.2023
Коефициент на задлъжнялост	1,02	1,91
Дълг / Активи	0,51	0,66
Коефициент на финансова автономност	0,98	0,52



Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	30.9.2024	30.9.2023
ЕБИТДА	6 055	164
ЕБИТ	5 928	37



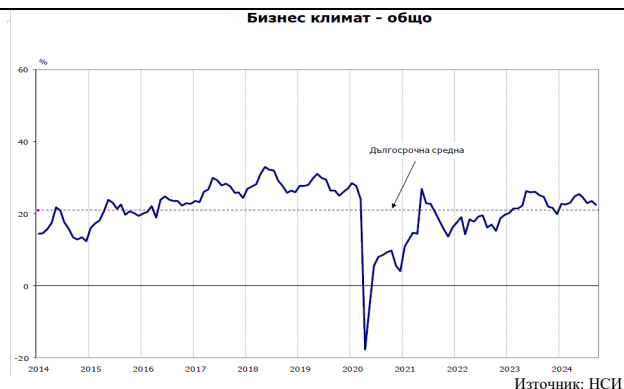
### 3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД през следващия финансов период

#### СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

Таблица 5

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	<p>Политическият риск е вероятността от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.</p> <p>Продължаващата политическа нестабилност има потенциал да окаже влияние на макроикономическия растеж и бизнес средата в България. В тази връзка, в случай че се създаде несигурност в българската икономика – относно фискалната и/или паричната политика, върховенството на закона и правоприлагането, нивото на корупция и бюрократични тежести и др. – това може да доведе до спад на инвестициите, изтичане на капитали от страната и по-консервативно поведение от страна на инвеститори/клиенти. Това от своя страна може да доведе до забавяне на икономическия растеж или дори до рецесия и намаляване на заетостта и разполагаемия доход, което ще намали икономическата активност и ще влоши кредитоспособността на определени икономически субекти. В тази връзка е възможно, някои субекти да отчетат по-слаби финансови резултати от очакваното. Въпреки частичното присъединяване към Шенген, изтъквано като успех от двете най-големи политически партии в българския парламент, България се насочва към поредни парламентарни избори за последните три години. Очакванията на бизнеса са след провеждането на изборите да бъде съставено редовно правителство, което да поеме ясен ангажимент за поддържане на макроикономическа стабилност и добра бизнес среда. Това включва ограничаване на макроикономическите дисбаланси и устойчиви политики в подкрепа на конкурентоспособността. Сред основните външнополитически котви са поддържането на ниска инфлация и приемането на еврото, както и пълноправното членство в Шенгенското пространство. От ключово значение е провеждането на разумна бюджетна политика, спазването на фискалните правила, както и поддържането на ниски преки данъци.</p> <p>Продължаващата политическа нестабилност отдалечава България, както от присъединяване на сухопътните граници към Шенген, така и от приемането на еврото като национална валута през 2025 г. – цел, която според анализаторите вече не изглежда реалистична. Наблюдаваната политическа несигурност поставя под въпрос възможността да се проведат адекватни реформи в администрацията, образованието и здравеопазването, които формират основните бюджетни разходи.</p> <p>Несигурността по отношение на прилаганите приоритети от страна на централната власт поставя под риск и възможността да бъдат извършени адекватни реформи в структуроопределящи сектори в страната, с оглед оптимизация на процеса по ефективно усвояване на средства от ЕС. Внимание следва да се обърне върху реформите в неефективната пенсионно-осигурителна система, здравната система и образованието; административната координация и правилата при финансирането на проекти, включително подобряване на процеса по отпускане, координиране и управление на средствата от европейските фондове. Въпреки извършените промени в Основния закон на Р. България, прокламирани от политическите сили с най-голяма представителност в 49-тото Народно събрание, като важен фактор за извършване на съдебна реформа, основен проблем пред страната е намиране на подкрепа сред парламентарно представените сили в борбата срещу корупцията. Допълнителен проблем е и липсата на конкретни политики от страна на централните власти, отчитащи икономическия интерес на България от т.нар. „зелена сделка“.</p>
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	<p>По данни на Националния статистически институт от 30.09.2024 г. <i>общият показател на бизнес климата през м. септември 2024 г.</i> се понижава с 1.0 пункт спрямо предходния месец (от 23.5% на 22.5%) в резултат на по-неблагоприятния бизнес климат в сектор промишленост.</p>



През септември 2024 г. съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ спада с 5.2 пункта (от 23.5% на 18.3%), което се дължи на резервираните оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Настоящата производствена активност се оценява като намалена, като и прогнозите за дейността през следващите три месеца се влошават. Най-сериозните затруднения за дейността в сектора остават несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила, посочени съответно от 51.2 и 30.4% от предприятията. Относно продажните цени в промишлеността преобладаващата част от мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца.

През септември 2024 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ остава на равнището си от август (от 23.3% на 23.4%). Очакванията на строителните предприемачи както за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца, така и за дейността през следващите три месеца, са оптимистични. Несигурната икономическа среда, недостигът на работна сила, цените на материалите и конкуренцията в бранша продължават да затрудняват в най-голяма степен развитието на бизнеса. По отношение на продажните цени прогнозите на по-голяма част от строителните предприемачи са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.

През септември 2024 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ запазва приблизително нивото си от предходния месец (от 16.8% на 17.2%). Относно търсенето на услуги настоящата тенденция се оценява като леко намалена, докато очакванията за следващите три месеца са благоприятни. Най-сериозните проблеми за развитието на бизнеса продължават да бъдат несигурната икономическа среда, конкуренцията в бранша и недостигът на работна сила. По отношение на продажните цени в сектора на услугите прогнозите на мениджърите са те да запазят своето равнище през следващите три месеца.

Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата, изложени в Икономически бюлетин бр. 6/2024 на Европейската централна банка, средногодишният растеж на реалния БВП се предвижда 0,8% през 2024 г. и да достигне 1,3% през 2025 г. и 1,5% през 2026 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите на Евросистемата от юни 2024 г. перспективата за растежа на БВП е ревизирана незначително надолу за всяка година от прогнозния период.

Фискалните и структурните политики трябва да бъдат насочени към по-продуктивна и конкурентоспособна икономика, което ще спомогне за повишаване на потенциалния растеж и намаляване на ценовия натиск в средносрочен план. Докладът на Марио Драги за бъдещето на европейската конкурентоспособност и докладът на Енрико Лета за засилване на единния пазар подчертават спешната необходимост от реформа и съдържат конкретни предложения за осъществяването ѝ. Пълното, прозрачно и незабавно прилагане на преработената рамка на ЕС за икономическо управление ще помогне на правителствата да намалят устойчиво бюджетните дефицити и съотношението на дълга. Сега те трябва да предприемат решителни мерки в тази посока в средносрочните си планове за фискални и структурни политики.

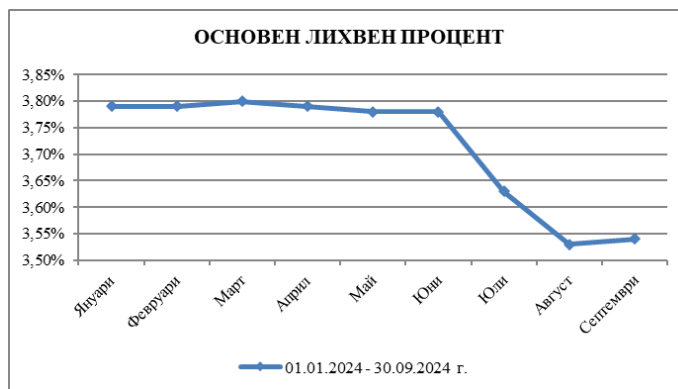
ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. На своето заседание на 12 септември 2024 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка взе решение да намали с 25 базисни точки лихвения процент по депозитното улеснение, чрез който задава курса на паричната политика. Въз основа на

актуализираната оценка на Управителния съвет за перспективата за инфлацията, динамиката на основната инфлация и силата на трансмисионния механизъм на паричната политика беше целесъобразно да се предприеме още една стъпка към отслабване на рестриktivността на паричната политика.

Пазарните лихвени проценти намаляха осезаемо след заседанието на Управителния съвет на 18 юли 2024 г., най-вече поради по-слаба перспектива за глобалния растеж и намаляващи опасения за инфлационен натиск. Напрежение на световните пазари през лятото доведе до временно затягане на финансовите условия в по-рисковите пазарни сегменти.

Актуалните данни за инфлацията в общи линии отговарят на очакванията, а макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от септември 2024 г. потвърждават предходните предвиждания за нея. Експертите от ЕЦБ очакват общата инфлация да бъде средно 2,5% през 2024 г., 2,2% през 2025 г. и 1,9% през 2026 г., както е посочено в макроикономическите прогнози на експертите на Евросистемата от юни 2024 г. Очаква се инфлацията да нарасне отново към края на годината, отчасти защото предишните резки спадове на цените на енергоносителите ще отпаднат при изчисляването на годишния темп. След това тя следва да се понижава към целевото равнище на Управителния съвет през втората половина на следващата година.



\*Източник:БНБ

#### ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

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

*Индекс на потребителските цени:* По данни на НСИ През януари 2024 г. месечната инфлация е 0.5%, а годишната инфлация за януари 2024 г. спрямо януари 2023 г. е 3.8% . Средногодишната инфлация за периода февруари 2023 - януари 2024 г. спрямо периода февруари 2022 - януари 2023 г. е 8.4%.

*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През януари 2024 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за януари 2024 г. спрямо януари 2023 г. е 4.0%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2023 - януари 2024 г. спрямо периода февруари 2022 - януари 2023 г. е 7.8%.

*Индекс на потребителските цени:* През февруари 2024 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за февруари 2024 г. спрямо февруари 2023 г. е 3.3% . Инфлацията от началото на годината (февруари 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.8%, а средногодишната инфлация за периода март 2023 - февруари 2024 г. спрямо периода март 2022 - февруари 2023 г. е 7.4%.

*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През февруари 2024 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за февруари 2024 г. спрямо февруари 2023 г. е 3.5% . Инфлацията от началото на годината (февруари 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.4%, а средногодишната инфлация за периода март 2023 - февруари 2024 г. спрямо периода март 2022 - февруари 2023 г. е 6.9%.

*Индекс на потребителските цени:* През март 2024 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за март 2024 г. спрямо март 2023 г. е 3.0%. Инфлацията от началото на годината (март 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 1.0%, а средногодишната инфлация за периода април 2023 - март 2024 г. спрямо периода април 2022 - март 2023 г. е 6.5%.

*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През март 2024 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за март 2024 г. спрямо март 2023 г. е 3.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.7%, а средногодишната инфлация за периода април 2023 - март 2024 г. спрямо периода април 2022 - март 2023 г. е 6.2%.







\*Източник:НСИ

<p><b>ВАЛУТЕН РИСК</b></p>	<p>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.</p> <p>Валутният риск ще има влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. 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. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.</p> <p>На свое заседание на 30.06.2021 г. Координационният съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната прие проект на Национален план за въвеждане на еврото в Република България. Ангажиментът на България за приемане на единната европейска валута е препотвърден в Договора за присъединяването на Република България и Румъния към Европейския съюз, след като първоначално е заявен при започване на преговорите на страната ни за членство в ЕС.</p> <p>Според Отчет за дейността на министерството на финансите за периода 9 април - 26 август 2024 г. на 12 април 2024 г. беше подписано Споразумение за партньорство между Европейската комисия (ЕК) и Република България за организиране на информационни и комуникационни кампании относно въвеждането на еврото в страната. Документът предвижда координиране на усилията на българските и европейските власти с цел повишаване на обществената информираност за функционирането на Икономическия и паричен съюз, както и да се подпомогне плавната смяна на лева с евро. На 26 юни 2024 г. Европейската комисия (ЕК) и Европейската централна банка (ЕЦБ) публикуваха конвергентните доклади за 2024 г., в които представят оценката си за напредъка по пътя към еврозоната, постигнат от шестте държави членки, задължени да приемат еврото: България, Чехия, Унгария, Полша, Румъния и Швеция. Според тазгодишните конвергентни доклади България продължава устойчиво да покрива три от четирите числови критерия за членство, а именно този за стабилност на публичните финанси (бюджетно салдо и държавен дълг), за валутния курс и за дългосрочния лихвен процент. България не изпълнява единствено критерия за ценова стабилност, като очакванията са инфлацията да се понижи през следващите месеци, което би позволило на България да изпълни и последното предизвикателство пред членството ѝ в еврозоната В докладите се отбелязва, че от шестте разглеждани държави само законодателството на България може да се счита за съвместимо с правото на ЕС при спазване на условията и тълкуванията, посочени в докладите. В контекста на пълноправното членство в еврозоната България следва да продължи стъпките си към осигуряването на стабилна и предвидима бизнес среда и институционална рамка за постигането на устойчива конвергенция с държавите от еврозоната.</p> <p>На 24.05.2024 г. по данни на Министерството на финансите Международната рейтингова агенция S&amp;P Global Ratings е потвърдила дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB/A-2'. Перспективата пред рейтинга остава положителна, т.е. рейтингът може да бъде повишен в следващите две години, ако България се присъедини към еврозоната. Агенцията отбелязва, че ако бъде сформирано стабилно правителство бързо след изборите на 9 юни и се избегне продължителен период на нестабилност, какъвто имаше през 2021–2023 г., не се очаква да има съществено забавяне на присъединяването на България към еврозоната, съобщават от пресслужбата на Министерството на финансите. България все още не отговаря на критерия за ценова стабилност от критериите за конвергенция, които всички страни трябва да изпълнят, преди</p>
----------------------------	--

	<p>да се присъединят към еврозоната. S&amp;P Global Ratings посочва обаче, че дори България да не се присъедини към еврозоната през 2025 г., отлагането ще е за една година, или 1 януари 2026 г.</p> <p>По данни на БНБ от 30.09.2024 г. brutният външен дълг юли 2024 г. възлиза на 43 692 млн. евро (43.6% от БВП2), което е с 1229.9 млн. евро (2.9%) повече в сравнение с края на юли 2023 г. (42 462.2 млн. евро, 45.2% от БВП). В края на юли 2024 г. краткосрочните задължения са 7825.2 млн. евро (17.9% от brutния дълг, 7.8% от БВП) и се повишават с 481.3 млн. евро (6.6%) спрямо юли 2023 г. (7343.9 млн. евро, 17.3% от дълга, 7.8% от БВП). Дългосрочните задължения възлизат на 35 866.8 млн. евро (82.1% от brutния дълг, 35.8% от БВП) в края на юли 2024 г., като нарастват със 748.6 млн. евро (2.1%) спрямо края на юли 2023 г. (35 118.2 млн. евро, 82.7% от дълга, 37.4% от БВП).</p>
<p>ДАНЪЧЕН РИСК</p>	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.</p>
<p>РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ВОЕННИТЕ КОНФЛИКТИ В БЛИЗКИЯ ИЗТОК И УКРАИНА</p>	<p>Военния конфликт в Близкия изток, в допълнение към продължаващия конфликт Русия-Украйна притежава потенциал да нанесе нов удар на икономическото доверие и то в момент, когато нарастваха надеждите за овладяване на ръста на цените, предизвикан от нахлуването на Русия в Украйна през 2022 г. Според водещи икономисти, краткосрочните перспективи за световната икономика се стабилизират, но се очертават много уязвимости. Има причини за предпазлив оптимизъм, основан на намаляване на инфлацията и устойчивостта на световната икономика, въпреки драматичните сътресения от последните години. Дори икономиката в световен мащаб да се стабилизира, тя го прави по начин като достига до най-слабото ниво от десетилетие. Международният валутен фонд (МВФ) прогнозира, че глобалният растеж ще се понижи от 3.2% през 2024 г. до 3.1% през 2029 г. Тази прогноза, отчита политическата нестабилност в много страни, което обосновава и бъдещи предизвикателства пред развитието на икономиките, което може да попречи на разработването на ефективни политики по редица проблемни теми. Това ще направи икономиките по-уязвими от бъдещи икономически сътресения. Фондовите пазари вече отчетоха тези сътресения, когато още в началото на август 2024 г. се сринаха, в отговор на повишаването на лихвените проценти в Япония и повишаването на безработицата в САЩ, което беше разтълкувано като предвестник на рецесия. Геополитическото напрежение и регионални конфликти е друг потенциален източник на макроикономически сътресения. На фона на повишеното напрежение между САЩ и Китай, продължава повишаването на геополитическите и геоикономическите рискове. Последният доклад за световните инвестиции поставя акцент върху нарастващото геополитическо напрежение, което е основна причина за отбелязания 10% спад в преките чуждестранни инвестиции. Съвсем наскоро, разходите за корабоплаване между Източна Азия и Северна Европа нараснаха повече от два пъти за периода април – юли 2024 г. след засилване на атаките по кораби в Червено море.</p> <p>На фона на очакванията за растеж на азиатската икономика и САЩ, очакванията на водещи икономисти за европейската икономика не са оптимистични. Прогнозите са, европейската икономика да отбележи слаб растеж. Множество фактори допринасят за това, като политическата несигурност в много европейски държави, включително в две от водещите европейски икономики – Франция и Германия. Само през второто тримесечие на 2024 г. германската икономика се е свила за четвърти път през последните две години с 0.1% на тримесечна база.</p> <p>Бушуваният конфликт в Близкия изток има потенциала да добави непредсказуем набор от негативни рискове към глобалната икономика, която вече се забавя. Конфликтът крие риск от по-високи цени на петрола и рискове за инфлацията, включително да повлияе на перспективите за растеж на световната икономика. Увеличенията на цените на петрола и газа, предизвикани от военните конфликти не само намаляват покупателната способност на населението и компаниите, но също така повишават разходите за производство на храни. Засилваният се международен натиск върху страните в конфликта все още не е довел до желаното прекратяване на боевете и начало на преговори за намиране на мирно решение на конфликта.</p> <p>В допълнение на сериозните военни конфликти, нациите вече се борят с необичайно високи нива на дълг, слаби частни инвестиции и най-бавното възстановяване на търговията от пет</p>

	<p>десетилетия, което намалява възможностите за скорошно излизане от кризата. По-високите лихвени проценти са резултат от усилията на централната банка да укроти инфлацията, което направи по-трудно за правителствата и частните компании да получат достъп до кредити и да предотвратят неизпълнението на задълженията.</p> <p>Към икономически проблеми, които са подхранвани от задълбочаващите се геополитически конфликти, се добавя и напрежението между Съединените щати и Китай относно трансфера на технологии и сигурността, което усложнява усилията за съвместна работа по други проблеми като изменението на климата, облекчаване на дългове или предотвратяване на регионални конфликти.</p> <p>Атаката на САЩ и Великобритания, предприети в началото на 2024 г. срещу цели на Йеменските бунтовници – хути, рискува да разшири значително конфликта в Газа. Атаките бяха първият голям акт на отмъщение, откакто хутите започнаха да атакуват търговски кораби в Червено море – през което минава около 15% от световния морски трафик. Силите на САЩ и Великобритания атакуваха системи за противовъздушно наблюдение, радары и арсенали от дронове, крилати и балистични ракети в различни части на Йемен под контрола на бунтовниците хути.</p> <p>През септември 2024 г. хутите разшириха рисковете за нормализиране на обстановката в Близкия изток, като изстреляха хиперзвукова ракета по територията на Израел. От своя страна Израел отговори военно, както на това нападение, така и разшири конфликта в южен Ливан, като започна и ограничена сухопътна операция.</p> <p>В същото време, производители на автомобили Tesla и Volvo вече обявиха временно спиране на част от производството си в Европа, поради недостиг на компоненти, произтичащ от промените в морския трафик през Червено море. Атаките, предприети от САЩ и Великобритания, не само увеличава обхвата на конфликта към други участници и географски пространства, но отваря пропастта между Съединените щати и почти целия арабски свят. Геополитическото напрежение, съчетано с избухването на активни военни действия в множество региони допринася за нестабилен глобален ред, характеризиращ се в подкопаване на доверието и несигурност. Последните събития, съчетано с продължаващото и задълбочаващото се въздействие на екстремни метеорологични условия увеличават натиска върху разходите за живот и засилват икономическата несигурност в голяма част от света. Към тези рискове следва да се добавят и рисковете, свързани с дезинформация на обществата, които се проявяват все по-отчетливо в общества, които са политически и икономически отслабени през последните години. Тези рискове ще станат все по-трудни за преодоляване, тъй като глобалното сътрудничество ерозира. Същевременно последиците от един все по-фрагментиран свят влияят на способността за управление на настъпващите глобални рискове именно поради липса на консенсус и сътрудничество.</p>
<p>РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА</p>	<p>Въглищните централи от комплекс „Марица изток и „Бобов дол““ произвеждат над 47 процента от електроенергията в България. От 01.07.2024 г. оппада ангажиментът на ТЕЦ „Марица изток 2“ към НЕК за производство на електроенергия, като предвид високата цена на емисиите и обстоятелството, че централата следва да излезе на свободния пазара изцяло, допринася за това тя да спре работа. Към датата на настоящия доклад липсва цялостен анализ по какъв начин това обстоятелство ще повлияе на цената на електроенергията за икономическите субекти, като са налице данни, че цената на битовите потребители е възможно да се повишат с около 20 на сто. Сътресенията на вътрешния пазар за производство на електрическа енергия предизвикани от възможното спиране на работа на въглищните централи се комбинират със сътресенията на международния пазар. Покачването на цените на тока и енергоносителите, което се засили особено отчетливо след инвазията на Русия в Украйна, оказаха натиск върху европейските потребители. През 2024 г. към общата нестабилност в световен мащаб се добавя особено отчетливо и въоръжения конфликт в Газа с което се застрашиха доставките на енергоносители. Разрастването на войната в Газа и включването в нея на хутите от Йемен и последвалите бомбардировки от САЩ и Великобритания, доведе до сериозни рискове за корабоплаването в Червено море, а оттам и за избягване на този маршрут от доставчиците на петрол.</p> <p>Посочените военни конфликти водят до сериозна несигурност при доставките на нефт и газ, а оттам се отразяват на тяхната цена, съответно на цената на електрическата енергия.</p> <p>В случай че Червено море бъде затворено за корабоплаване, дори и за непродължителен период от време, то това ще предизвика нов скок на цените на енергоносителите.</p>

## **НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, а именно: изграждане, покупко-продажба и експлоатация на недвижими имоти.

Дружеството, изпълнявайки инвестиционните си проекти, ще бъде изложено на следните групи рискове:

### **ДОСТЪП ДО ИЗТОЧНИЦИ И ЦЕНА НА ФИНАНСИРАНЕ**

Разработването и изпълнението на инвестиционни проекти на дружеството в известна степен е зависимо от външно финансиране. Възможностите за бърз достъп до кредитен ресурс на приемлива цена (лихвени проценти по кредитите) пряко ще рефлектира върху възвръщаемостта на направените инвестиции, съответно върху размера на годишната печалба на Дружеството и доходите на акционерите.

### **СЛАБА ЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

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.

### **РИСК ПРИ ИЗГРАЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

При наемане на строителни компании, които да изградят недвижими имоти, за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД съществуват следните рискове:

- ✓ Строителните компании да не извършат изграждането на имота с необходимото качество;
- ✓ Да не бъдат спазени определените в договора срокове;
- ✓ Изграждането да не бъде осъществено в рамките на определените разходни норми.

#### **4. Информация за сключени големи сделки между свързани лица през отчетния период**

През отчетния период, са сключени следните сделки с лица, квалифицирани като свързани, съгласно §1, т. 13, б. „б“ от ДР на ЗППЦК.

- 1) договори, по силата на които публичното дружество „Еуротерра България“ АД е получило парични заеми от „Изи Хоумс“ АД и „Пансо“ АД. Размерите на всеки един от заемите е до 60 хил. лв., със срок на издължаване до 5 години, като е предвидена 2% годишна лихва. Преди сключване на сделката е извършена преценка за нормативно съответствие с разпоредбите на чл. 114, ал. 1 и сл. от ЗППЦК, в резултат на което е достигнато до заключение, че задълженията не надвишават релевантния праг по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК. Предвид участието на заинтересовано лице, сделката е получила предварително одобрение от страна на СД;
- 2) договор, по силата на който публичното дружество „Еуротерра България“ АД е получило паричен заем от „Еуротерра Дивелъпмънт“ АД. Размерът на заема е до 100

хил. лв., със срок на издължаване до 5 години, като е предвидена 2% годишна лихва. Преди сключване на сделката е извършена преценка за нормативно съответствие с разпоредбите на чл. 114, ал. 1 и сл. от ЗППЦК, в резултат на което е достигнато до заключение, че задълженията не надвишават релевантния праг по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК. Предвид участието на заинтересовано лице, сделката е получила предварително одобрение от страна на СД.

- 3) договор, по силата на който публичното дружество „Еуротерра България“ АД е получило паричен заем от „Еуротерра Дивелъпмънт“ АД. Размерът на заема е 150 хил. евро, със срок на издължаване до 5 години, като е предвидена 2% годишна лихва. Преди сключване на сделката е извършена преценка за нормативно съответствие с разпоредбите на чл. 114, ал. 1 и сл. от ЗППЦК, в резултат на което е достигнато до заключение, че задълженията не надвишават релевантния праг по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК. Предвид участието на заинтересовано лице, сделката е получила предварително одобрение от страна на СД.

На проведено на 28.06.2024 г. общо събрание на акционерите на Дружеството е взето решение за овластяване на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД да сключат сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение последно от ЗППЦК. Предмет на сделката е сключване на рамков договор с продължителност от 5 (пет) години, в рамките на който Дружеството ще сключва отделни договори за заеми със свързани/заинтересовани лица на обща стойност до 5 000 000 лв. (пет милиона) лева.

22.10.2024 г.  
гр. София

За „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД:

.....  
Лидия Герджикова  
/пълномощник на Михаил Терианос -  
Изпълнителен директор/