

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, гр. София**

към 31.12.2024 г.,

съгласно чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК

1. Важни събития за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, настъпили през периода 01.01.2024 г. – 31.12.2024 г.

През периода 01.01.2024 г. – 31.12.2024 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е оповестило следната вътрешна информация до КФН, БФБ АД и обществеността чрез информационната платформа [infostock.bg](https://www.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.

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 ѝ 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.

На 23.10.2024 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Тримесечен финансов отчет към 30.09.2024 г.

На 01.11.2024 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 01.11.2024 г. извънредно заседание на Общото събрание на акционерите.

2. Влияние на важните събития за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, настъпили към 31.12.2024 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 31.12.2024 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД отчита нетни приходи от продажби в размер на 7 580 хил. лв. в сравнение с отчетените за същия период на 2023 г. нетни приходи от продажби на стойност 1 148 хил. лв., което представлява увеличение на нетните приходи от продажби със 6 432 хил. лв. Нетните приходи от продажби на дружеството към 31.12.2024 г. включват 13,31 % приходи от продажба на услуги, а останалите 86,69 % са други приходи.

Към 31.12.2024 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД отчита финансов резултат печалба в размер на 5 219 хил. лв., спрямо отчетения за същия период на 2023 г. отрицателен нетен финансов резултат в размер на (215) хил. лв.

Към 31.12.2024 г. печалбата преди облагане с данъци и амортизации, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи (ЕБИТДА) на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е на стойност 6 200 хил. лв. в сравнение с ЕБИТДА към 31.12.2023 г. в размер на 298 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. печалбата преди облагане с данъци, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи (ЕБИТ) на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е на стойност 6 030 хил. лв. в сравнение с ЕБИТ към 31.12.2023 г. в размер на 129 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. общата сума на активите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е 25 786 хил. лв., а стойността на собствения капитал нараства с 74,22% до размер от 12 678 хил. лв.

Финансови показатели на дружеството към 31.12.2024 г.

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2024	31.12.2023
Коефициент на обща ликвидност	0,53	0,07
Коефициент на бърза ликвидност	0,53	0,07
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,051	0,049
Коефициент на незабавна ликвидност	0,051	0,049



Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2024	31.12.2023
Рентабилност на Основния Капитал	1,18	-0,05
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,41	-0,03
Рентабилност на Активите (ROA)	0,20	-0,01



Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЖНЯЛОСТ:	31.12.2024	31.12.2023
Коефициент на задлъжнялост	1,03	1,94
Дъг / Активи	0,51	0,66
Коефициент на финансова автономност	0,97	0,52



Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2024	31.12.2023
ЕБИТДА	6 200	298
ЕБИТ	6 030	129



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. Очакванията на бизнеса са да бъде съставено редовно правителство с максимално дългосрочен хоризонт на действие което да поеме ясен ангажимент за поддържане на макроикономическа стабилност и добра бизнес среда. Основният фокус на българското правителство, което се очаква да бъде сформирано и подкрепено от четири партии в българския парламент, трябва да бъде икономическата стабилност и чуждестранните инвестиции. От ключово значение за това е провеждането на разумна бюджетна политика, спазването на фискалните правила, както и поддържането на ниски преки данъци.</p> <p>При всички случаи подкрепата от едно по-стабилно мнозинство в парламента ще даде хоризонт за действие на едно правителство да взема решения, което в резултат би допринесло за подобряване на инвестиционния климат.</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 30.12.2024 г. <i>общият показател на бизнес климата през м. декември 2024 г.</i> се покачва с 1.7 пункта (от 17.0% на 18.7%) в сравнение с предходния месец. Повишение на показателя се наблюдава в промишлеността, търговията на дребно и в сектора на услугите. Единствено в строителството е регистрирано понижение.</p>



Източник: НСИ

През декември 2024 г. съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ нараства с 1.9 пункта (от 15.8% на 17.7%) в резултат на по-благоприятните очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. Според тях през последния месец има известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което обаче не е съпроводено с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила продължават да бъдат основните пречки за развитието на бизнеса, като през декември се отчита засилване на отрицателното влияние на първия фактор. Прогнозите на мениджърите по отношение на продажните цени в промишлеността през следващите три месеца са в посока на увеличение.

През декември 2024 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ спада с 3.5 пункта (от 20.4% на 16.9%), което се дължи на по-умерените оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Същевременно и прогнозите им за строителната активност през следващите три месеца са по-резервирани. Основният проблем за дейността в сектора остава несигурната икономическа среда, посочена от 58.9% от предприятията. На второ и трето място са недостигът на работна сила и цените на материалите. По-голяма част от строителните предприемачи предвиждат продажните цени да останат без промяна през следващите три месеца.

През декември 2024 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се увеличава с 2.4 пункта (от 9.5% на 11.9%), което се дължи на благоприятните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Мненията им относно настоящото и очакваното търсене на услуги обаче са по-умерени. Несигурната икономическа среда остава най-сериозната пречка за дейността в сектора. Последната анкета регистрира засилване на негативното влияние на фактора „конкуренция в бранша“, който измества на трето място затрудненията, свързани с недостига на работна сила. Относно продажните цени в сектора на услугите мениджърите очакват увеличение, въпреки че преобладаващата част от тях предвиждат те да запазят своето равнище през следващите три месеца.

Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата, изложени в Икономически бюлетин бр. 8/2024 на Европейската централна банка, средногодишният растеж на реалния БВП се предвижда да бъде около 0,7% през 2024 г., 1,1% през 2025 г. и 1,4% през 2026 г., преди да намалее до 1,3% през 2027 г. В сравнение с прогнозите от септември 2024 г. прогнозата за растежа на реалния БВП е ревизирана надолу главно поради корекции в данните за инвестициите през първата половина на 2024 г., очакванията за по-слаб растеж на износа през 2025 г. и малка ревизия надолу за очакваното увеличение на вътрешното търсене през 2026 г.

Фискалните и структурните политики ще направят икономиката по-конкурентоспособна и устойчива, както и с по-висока производителност. От решаващо значение е предложението на Марио Драги за засилване на конкурентоспособността на Европа и на Едрикото Лета за укрепване на единния пазар да бъдат последвани бързо от конкретни и амбициозни структурни политики. Управителният съвет приветства оценката на Европейската комисия на средносрочните планове на правителствата за фискални и структурни политики като част от преработената рамка на ЕС за икономическо управление. Сега правителствата следва да съсредоточат вниманието си върху това да изпълнят изцяло и без отлагане ангажиментите си по рамката. Това ще допринесе за устойчивото намаляване на бюджетните дефицити и на съотношението на дълга, като същевременно приоритетна роля получават благоприятстващите растежа реформи и инвестициите.

<p>ЛИХВЕН РИСК</p>	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>На своето заседание на 12 декември 2024 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка взе решение да намали с 25 базисни точки трите основни лихвени процента на ЕЦБ. По - специално, решението да бъде понижен лихвеният процент по депозитното улеснение, чрез който Управителният съвет задава курса на паричната политика, се основава на актуализираната оценка на перспективата за инфлацията, динамиката на основната инфлация и доброто функциониране на трансмисионния механизъм на паричната политика. Управителният съвет е решен да осигури трайно стабилизиране на инфлацията на средносрочното целево равнище от 2%.</p> <p>Според макроикономическите прогнози за еврозоната на експерти на Евросистемата от декември 2024 г. общата инфлация се очаква да бъде средно 2,4% през 2024 г., 2,1% през 2025 г., 1,9% през 2026 г. и 2,1% през 2027 г., когато ще влезе в действие разширената схема на ЕС за търговия с емисии.</p> <div data-bbox="598 611 1270 987" data-label="Figure"> <table border="1"> <caption>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</caption> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Процент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Януари</td><td>3,70%</td></tr> <tr><td>Февруари</td><td>3,70%</td></tr> <tr><td>Март</td><td>3,70%</td></tr> <tr><td>Април</td><td>3,70%</td></tr> <tr><td>Май</td><td>3,70%</td></tr> <tr><td>Юни</td><td>3,70%</td></tr> <tr><td>Юли</td><td>3,60%</td></tr> <tr><td>Август</td><td>3,50%</td></tr> <tr><td>Септември</td><td>3,50%</td></tr> <tr><td>Октомври</td><td>3,30%</td></tr> <tr><td>Ноември</td><td>3,10%</td></tr> <tr><td>Декември</td><td>2,90%</td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">*Източник:БНБ</p> </div>	Месец	Процент	Януари	3,70%	Февруари	3,70%	Март	3,70%	Април	3,70%	Май	3,70%	Юни	3,70%	Юли	3,60%	Август	3,50%	Септември	3,50%	Октомври	3,30%	Ноември	3,10%	Декември	2,90%
Месец	Процент																										
Януари	3,70%																										
Февруари	3,70%																										
Март	3,70%																										
Април	3,70%																										
Май	3,70%																										
Юни	3,70%																										
Юли	3,60%																										
Август	3,50%																										
Септември	3,50%																										
Октомври	3,30%																										
Ноември	3,10%																										
Декември	2,90%																										
<p>ИНФЛАЦИОНЕН РИСК</p>	<p>Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.</p> <p><i>Индекс на потребителските цени:</i> 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%.</p> <p><i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> 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%.</p> <p><i>Индекс на потребителските цени:</i> 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%.</p> <p><i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> 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%.</p> <p><i>Индекс на потребителските цени:</i> 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%.</p> <p><i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> 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%.</p> <p><i>Индекс на потребителските цени:</i> През април 2024 г. месечната инфлация е -0.3%, а годишната инфлация за април 2024 г. спрямо април 2023 г. е 2.4%. Инфлацията от началото</p>																										

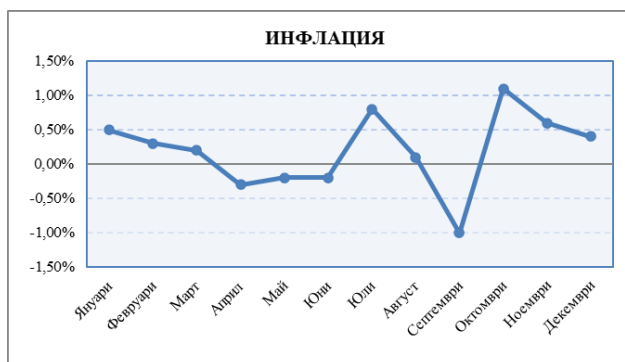
Хармонизиран индекс на потребителските цени: През октомври 2024 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за октомври 2024 г. спрямо октомври 2023 г. е 2.0%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 1.5%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2023 - октомври 2024 г. спрямо периода ноември 2022 - октомври 2023 г. е 3.1%.

Индекс на потребителските цени: През ноември 2024 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за ноември 2024 г. спрямо ноември 2023 г. е 2.1%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 1.8%, а средногодишната инфлация за периода декември 2023 - ноември 2024 г. спрямо периода декември 2022 - ноември 2023 г. е 2.6%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: През ноември 2024 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за ноември 2024 г. спрямо ноември 2023 г. е 2.0%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 1.7%, а средногодишната инфлация за периода декември 2023 - ноември 2024 г. спрямо периода декември 2022 - ноември 2023 г. е 2.8%.

Индекс на потребителските цени: През декември 2024 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за декември 2024 г. спрямо декември 2023 г. е 2.2%. Инфлацията от началото на годината (декември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 2.2%, а средногодишната инфлация за периода януари 2024 - декември 2024 г. спрямо периода януари 2023 - декември 2023 г. е 2.4%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: През декември 2024 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за декември 2024 г. спрямо декември 2023 г. е 2.1%. Инфлацията от началото на годината (декември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 2.1%, а средногодишната инфлация за периода януари 2024 - декември 2024 г. спрямо периода януари 2023 - декември 2023 г. е 2.6%.



*Източник:НСИ

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 влияние 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.

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.

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

	<p>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>По данни на Министерството на финансите на 18.10.2024 г. рейтинговата агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута BBB с положителна перспектива. Рейтингът на България е подкрепен от силната външна и фискална позиция на страната в сравнение с държавите със същата оценка, надеждната политическа рамка от членството в Европейския съюз (ЕС) и дългогодишното функциониране на режима на паричен съвет. Fitch отбелязва, че ниската производителност на труда и неблагоприятната демография имат възпиращ ефект върху потенциалния растеж и стабилността на държавните финанси в дългосрочен план. Положителната перспектива отразява изгледите на страната за членство в еврозоната, което би довело до по-нататъшни подобрения на показателите за външната ѝ позиция. Агенцията счита, че е налице широк политически ангажимент на национално и европейско ниво за приемане на еврото.</p> <p>България отговаря на всички номинални конвергентни критерии за приемане на еврото, с изключение на ценова стабилност. Инфлацията в България продължава да се охлажда, намалявайки разликата между средногодишната инфлация в страната и тази на трите най-добре представящи се държави членки на ЕС.</p> <p>По данни на БНБ от 30.12.2024 г. брутният външен дълг октомври 2024 г. възлиза на 47 112.6 млн. евро (46.2% от БВП2), което е с 4988.9 млн. евро (11.8%) повече в сравнение с края на октомври 2023 г. (42 123.7 млн. евро, 44.5% от БВП). В края на октомври 2024 г. краткосрочните задължения са 7914.8 млн. евро (16.8% от брутния дълг, 7.8% от БВП) и се повишават с 559.6 млн. евро (7.6%) спрямо октомври 2023 г. (7355.2 млн. евро, 17.5% от дълга, 7.8% от БВП). Дългосрочните задължения3 възлизат на 39 197.8 млн. евро (83.2% от брутния дълг, 38.4% от БВП) в края на октомври 2024 г., като нарастват с 4429.3 млн. евро (12.7%) спрямо края на октомври 2023 г. (34 768.5 млн. евро, 82.5% от дълга, 36.7% 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>Продължаващата трета година война в Украйна, конфликтът между Израел и Хамас, допълнително усложнен от военни действия с участие на йеменските хуси и включването на територии от Ливан и Сирия във военния конфликт, засилва убеждението, че геополитиката има важно значение за глобалната икономика през 2024 г. Глобалната икономика може да бъде засегната от геополитически събития, както пряко, така и непряко. От страна на търговията, увеличените ограничения, дължащи се на напрежение между страните, могат да нарушат търговските потоци и да причинят проблеми с веригата за доставки. Ограниченията могат също така да повлияят на цените на суровините и да доведат до недостиг на ключови ресурси като петрол и газ, което засяга промишленото производство в световен мащаб. Взети заедно и взаимно подсилващи се, глобалната икономика може да изпита по-висока инфлация, по-нисък растеж и значителни загуби на благосъстоянието във времена на геополитическо напрежение. Голяма част от геополитическите рискове, пред които ще е изправен светът и през 2025 г., идват от съществуващите противоречия между водещи в</p>

	<p>икономическо и военно отношение държави в световен мащаб.</p> <p>Макар и по-малко вероятно, съществува риск регионалната война в Близкия изток да доведе до действия срещу или от Иран, които биха могли значително да нарушат иранските и глобалните доставки на петрол.</p> <p>Освен това кризата в Близкия изток може да има значително въздействие върху световните пазари, дори без да прекъсва доставките на петрол. Като се има предвид, че приблизително 12% от световната морска търговия минава през Червено море, атаките на хутите вероятно ще поддържат високи тарифите за застраховка на товари, ще причинят по-дълги търговски пътувания, ще нарушат веригите за доставки и ще увеличат инфлационния натиск. В същото време ситуацията в Украйна става все по-предизвикателна, тъй като вероятността от фактическото разделяне на страната се увеличава. Русия има материално предимство като нейните икономически и военни способности са се засилили. Украйна, от друга страна, се бори с недостига на работна ръка и се стреми да подобри отбранителното си производство. Засиленото сътрудничество между Иран, Северна Корея и Русия, както и неуспехите пред китайския модел на растеж също носят международни рискове.</p> <p>Встъпването в длъжност на президента Доналд Тръмп също притежава потенциал да повлияе на световната икономика по три основни начина.</p> <p>Първият е чрез засилен натиск върху Федералния резерв – централната банка на САЩ – и нетрадиционни фискални политики (данъци и публични разходи). Въпреки че настояването на Тръмп за намаляване на лихвените проценти може да навреди на процеса на дезинфлация, неговите нетрадиционни намаления на данъците биха могли да окажат още по-голям натиск върху фискалните баланси чрез по-високи дефицити. Освен това предложената от него политика за налагане на 10% мита върху всички вносни стоки може допълнително да наруши веригите за доставки. Позицията на Тръмп по въпросите на външната политика и сигурността, особено по отношение на страните -членки на НАТО, може да промени глобалната динамика на властта. Не е за подценяване и възможността за нова търговска война между САЩ и Китай, което ще усложни още повече икономическото развитие на Европейския съюз.</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 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>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. отпада 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</p>

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, Хизбула от Ливан и военни действия на територията на Сирия и последвалите бомбардировки от Израел, САЩ и Великобритания, доведе до сериозни рискове за корабоплаването в Червено море, а оттам и за избягване на този маршрут от доставчиците на петрол. 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. 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.
--

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.

24.01.2025 г.

гр. София

За „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД:

.....

Лидия Герджикова

/пълномощник на Михаил Терианос -

Изпълнителен директор/