



**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
“ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД
ЗА ФИНАНСОВАТА 2018 Г.**

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО (в сила от 01.01.2016 г.) , 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.

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Ние, членовете на СД на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, водени от стремежа да управляваме дружеството в интерес на акционерите, както и на основание изискванията на разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството (в сила от 01.01.2016 г.), 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 изготвихме настоящият доклад за дейността /Доклада/. Докладът представя коментар и анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност на дружеството, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите. Докладът съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Приложена към настоящия доклад е декларация за корпоративно управление на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

Настъпилите през 2018 г. 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 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

“ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е учредено на 30.06.2003 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по партида № 76897, том 906, стр.147, по фирмено дело № 6219/2003 г.

На 18.03.2008 г. “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 131104838.

Към 31.12.2018 г. “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е със седалище, адрес на управление, телефон, телефакс, e-mail , web-site , както следва:

гр. София 1000, бул. Витоша №1,

телефон: +359 2 981 66 06;

телефакс: +359 2 981 66 06,

Електронна страница в Интернет: www.euroterrabulgaria.bg

e-mail: eurotterra@euroterrabulgaria.bg

Промени в капитала на дружеството през последните три финансови години

През последните три финансови години капиталът на дружеството не е променян.

Капиталът на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е в размер 4 550 000 лв. , разпределен в 4 550 000 броя акции с право на глас и номинална стойност 1.00 лв.

Към 31.12.2018 г., дружеството не е издавало други ценни книжа, които не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка на ЕС.

Към датата на изготвяне на настоящия документ, емисията акции на дружеството се търгува на Сегмент акции на Алтернативен пазар (Bulgarian Alternative Stock Market (BaSE)).

Структура на капитала на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД

Към 31.12.2018 г. структурата на капитала на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е следната:

Таблица №1

Акционер	Брой акции	% от капитала
Пантазис Михаил Терианос	445 482	9.79
Михаил Пантазис Терианос	1 628 997	35.80
Олга Христос Териану	2 274 985	50.00
"ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД – обратно изкупени акции	129 845	2.85
Други физически и юридически лица	70 691	1.56

Информация относно икономическата група (група предприятия) на емитента

“ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не е част от икономическа група (група предприятия).

Информация относно системата на управление на емитента

“ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Към 31.12.2018 г. Съветът на директорите на дружеството е в следния състав:

1. Михаил Пантазис Терианос – Изпълнителен директор и Председател на СД
2. Олга Христос Териану – Член на СД
3. Елена Йосифова Коцева-Петропулу – независим член на СД

Дружеството се представлява от Михаил Пантазис Терианос - Изпълнителен директор и Председател на СД, и Олга Христос Териану – Зам. – Председател на СД, заедно и поотделно.

През 2018 г. не е назначаван или освобождаван прокурор на дружеството.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

• Основна дейност

Предметът на дейност на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е: покупки, продажби, ипотечи, отдаване под наем /лизинг/ и управление на недвижими имоти, сгради и сгради архитектурни паметници; осигуряване на брокерски и други консултантски услуги в областта на недвижимите имоти; строителство на сгради, жилищни комплекси, търговски и административни сгради, хотели, складови помещения, както и всякакви други сгради с каквото и да е предназначение; придобиване и строителство срещу обезщетение, осигуряване на услуги и инвестиции в областта на строителството, както и всякакви други услуги, свързани с управлението и техническата поддръжка на недвижима собственост; покупка и прехвърляне на акции на български и чужди фирми, внос и износ, търговия, търговско представителство на физически и юридически лица от страната и чужбина; покупка на дялове от фирми с какъвто и да е предмет на дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД планира да запази сегашната си дейност чрез развитие на политиката на инвестиции в недвижими имоти, с потенциал за нарастване на тяхната стойност, както и инвестиции в имоти с възможност за отдаване под наем и реализиране на приходи от предоставените услуги.

Основен приоритет за Дружеството е разработването на рентабилни и перспективни инвестиционни проекти и повишаване ефективността на съществуващите инвестиционни стратегии.

ПОРТФЕЙЛ НА ИМОТИТЕ НА „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” КЪМ 31.12.2018 г.

СГРАДА НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД - бул. ВИТОША № 1

Град: София

Адрес: бул. ВИТОША № 1

Вид на обекта: седеметажна, самостоятелна сграда с офиси и магазини, която е отдадена под наем

Площ: 3,110 кв. м.

Предимства на обекта:

Булевард Витоша е най-централната търговска улица в гр. София. Той се е установил като бизнес и търговски център на столицата. Съгласно статистическо проучване, бул. Витоша е на-скъпият булевард в България и двадесет и втората най-скъпа търговска област в света. На булеварда са разположени клонове на всички банки, както и магазини на много известни търговски марки като Sisley, Benetton, Pepe, Levi's, Germanos, E.Zegna, Max Mara и други.

Сградата на ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД се намира на бул. ВИТОША № 1, в началото на пешеходната зона срещу Съдебната палата и в непосредствена близост до хотел Шератон, Президентството и ЦУМ. В тази сграда в продължение на 40 години се е намирало седалището на Балкантурист (Българска туристическа агенция).

Текущо положение: Реновирана сграда.

Наематели:

Партерен и първи етаж: ЗАРА БЪЛГАРИЯ АД

Втори и трети етаж: АДРЕС недвижими имоти

Четвърти етаж: София Хоум АД

Пети етаж: Адвокатско дружество Т.Иванова и М.Терзийска

Шести етаж: ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД

СГРАДА НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД в гр. ПЛОВДИВ

Град: Пловдив

Адрес: ул. Патриарх Евтимий №13, пешеходна зона

Вид на обекта: пететажна, самостоятелна сграда с офиси и магазин/банков клон/.

Площ: 1 522 кв. м.

Предимства на обекта:

гр. Пловдив е вторият по големина град в България след гр. София. Сградата на ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД в гр. Пловдив се намира между пешеходната зона на ул. Патриарх Евтимий и най-централната търговска пешеходна зона в гр. Пловдив, Княз Александър 1. Това е търговският и бизнес център на града. Сградата на ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД се намира на разстояние 150 метра от кметството и е пресечна точка на множество кафенета, ресторанти, хотели, търговски центрове и др.

Наематели:

Трети етаж: КОМОДИТИ СЪРВИС ООД

Пети етаж: МЕДИЯ ГРУП ООД

Текущо положение: Реновирана сграда.

Таблица № 2

	към 31.12.2016 г.	към 31.12.2017 г.	към 31.12.2018 г.
ОПЕРАТИВЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ	1 109	-197	388

Към 31.12.2018 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД отчита оперативна печалба на стойност 388 хил. лв., спрямо регистрирания към 31.12.2017 г. оперативен резултат в размер на (-197) хил. лв. През 2018 г. спрямо 2017 г. нетните приходи от продажби нарастват със 78,00 %, а разходите по икономически елементи съответно с 42,78 %.

- **Пазари и продажби**

Таблица № 3

(в хил. лв.)					
ПРИХОДИ	2016	%	2017	%	2018
а	1		2		3
А. Приходи от дейността					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. Продукция	0	0%	0	0%	0
2. Стоки	0	0%	0	100%	1 693
3. Услуги	1 831	-2,73%	1 781	-10,33%	1 597
4. Други	584	100%	119	-22,69%	92
Общо за група I:	2 415	-21,33%	1 900	78,00%	3 382

Към 31.12.2018 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД регистрира нетни приходи от продажби в размер на 3 382 хил. лв., спрямо отчетените към 31.12.2017 г. нетни приходи от продажби на стойност 1 900 хил. лв., което представлява нарастване на нетните приходи от продажби със 78,00 %. През отчетната година най-висок е дялът на нетните приходи от продажби на стоки, които представляват 50,06 % от общите нетни приходи от продажби, следвани от приходи от продажба на услуги, които са 47,22 %.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Към 31.12.2018 г. дружеството отчита отрицателен нетен финансов резултат в размер на (96) хил. лв., в сравнение с отчетения към 31.12.2017 г. нетен резултат на стойност (987) хил. лв. и регистрираната към 31.12.2016 г. нетна печалба от 619 хил. лв.

Общата стойност на активите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД към 31.12.2018 г. се понижава с 6,73 % и е в размер на 26 393 хил. лв., а стойността на собствения капитал се спада с 1,10 % в размер до 8 644 хил. лв.

Таблица № 4

(в хил. лв.)					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	2016	%	2017	%	2018
а	1		2		3
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
I. Основен капитал	4 420	0,00%	4 420	0,00%	4 420
II. Резерви	6 238	0,98%	6 299	0,00%	6 299
III. Финансов резултат					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:					
неразпределена печалба	-1 550	-36,00%	-992	99,50%	-1 979
непокритата загуба	0	100%	7	-100%	0
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	-1 550	-35,55%	-999	98,10%	-1 979
2. Текуща печалба	0	0,00%	0	0,00%	0
3. Текуща загуба	619	-100,00%	0	0,00%	0
Общо за група III:	0		-987	-90,27%	-96
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	-931	112,57%	-1 979	4,85%	-2 075
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	9 727	-10,15%	8 740	-1,10%	8 644

Приходи за основна дейност по категории дейности

Таблица № 5

(в хил. лв.)					
ПРИХОДИ	2016	%	2017	%	2018
а	1		2		3
А. Приходи от дейността					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. Продукция	0	0%	0	0%	0
2. Стоки	0	0%	0	100%	1 693
3. Услуги	1 831	-2,73%	1 781	-10,33%	1 597
4. Други	584	100%	119	-22,69%	92
Общо за група I:	2 415	-21,33%	1 900	78,00%	3 382
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	19	-100%	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:	19	-100%	0	0%	0
Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	2 434	-21,94%	1 900	78,00%	3 382

Към 31.12.2018 г. приходите от дейността на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД са на стойност 3 382 хил. лв., което представлява нарастване от 78,00 % в сравнение с отчетените към 31.12.2017 г. нетни приходи от продажби в размер на 1 900 хил. лв.

Към 31.12.2018 г. приходите от продажба на услуги на дружеството следват темп на понижение спрямо предходните години, като през отчетната година Дружеството е отчетло приходи от продажба на стоки в размер на 1 693 хил. лева.

Разходи за основна дейност по категории дейности

Таблица № 6

(в хил. лв.)					
РАЗХОДИ	2016	%	2017	%	2018
а	1		2		3
А. Разходи за дейността					
I. Разходи по икономически елементи					
1. Разходи за материали	6	-33,33%	4	-25,00%	3
2. Разходи за външни услуги	295	152,88%	746	-55,63%	331
3. Разходи за амортизации	685	-1,31%	676	-74,56%	172
4. Разходи за възнаграждения	144	96,53%	283	49,47%	423
5. Разходи за осигуровки	21	90,48%	40	12,50%	45
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	0	0,00%	0	100%	1789
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0,00%	0	0,00%	0
8. Други, в т.ч.:	155	124,52%	348	-33,62%	231
обезценка на активи	0	0,00%	0	0,00%	0
провизии	0	0,00%	0	0,00%	0
Общо за група I:	1 306	60,57%	2 097	42,78%	2 994

За отчетната 2018 г. разходите по икономически елементи на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД са на стойност 2 994 хил. лв., и регистрират повишение от 42,78 % спрямо разходите по икономически елементи на дружеството за 2017 г. Най-голям дял в отчетените от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД разходи за 2018 г. заемат балансова стойност на продадени активи, които заемат 59,75% от разходите по икономически елементи, следвани от разходи за възнаграждения и осигуровки – 15,63 % и разходите за външни услуги.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

1. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ

Таблица № 7

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Коефициент на обща ликвидност	0,19	0,88	0,41
Коефициент на бърза ликвидност	0,13	0,32	0,41
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,03	0,27	0,09
Коефициент на незабавна ликвидност	0,03	0,27	0,09



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

Коефициент на обща ликвидност

Към 31.12.2018 г. стойността на коефициента на обща ликвидност е 0,19 и намалява спрямо стойността от 2017 г. През 2018 г. в сравнение с 2017 г. текущите активи на дружеството намаляват със 79,36 %, като текущите пасиви намаляват с 3,03 %.

Коефициент на незабавна ликвидност

Към 31.12.2018 г. стойността на коефициента на незабавна ликвидност е 0,03 и бележи спад спрямо стойността му за 2017 г. През 2018 г. в сравнение с 2017 г. паричните средства на ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД намаляват с 88,08 %, а текущите пасиви съответно с 3,03 %. Дружеството не отчита текущи финансови активи.

Коефициент на бърза ликвидност

Към 31.12.2018 г. стойността на коефициента на бърза ликвидност е 0,13 и се понижава спрямо стойността от 2018 г. През 2018 г. отчетените от дружеството материални запаси намаляват с 90,13 %, текущите активи намаляват със 79,36 %, а текущите пасиви съответно с 3,03 %.

Коефициент на абсолютна ликвидност

Към 31.12.2018 г. стойността на коефициента на абсолютна ликвидност е 0,03 и намалява спрямо 2017 г. През 2018 г. спрямо 2017 г. паричните средства на ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД намаляват с 88,08 % при намаление на текущите пасиви с 3,03 %.

2.КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Таблица №8

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Коефициент на задлъжнялост	2,05	2,24	1,88
Дълг / Активи	0,67	0,69	0,65
Коефициент на финансова автономност	0,49	0,45	0,53



Чрез показателите на 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.

Ефектът от използването на привлечени средства (дълг) от предприятието с оглед увеличаване на крайния нетен доход от общо въввлечените в дейността средства (собствен

капитал и привлечени средства) представлява финансов ливъридж. Ползата от използването му се явява тогава, когато дружеството печели от влягането на привлечените средства повече, отколкото са разходите (лихвите) по тяхното привличане.

Коефициент на финансова автономност

Коефициентът на финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството.

Към 31.12.2018 г. стойността на коефициента на финансова автономност на дружеството е 0,49 и отчита повишение спрямо стойността му за 2017 година. През 2018 г. спрямо 2017 г. собственият капитал на дружеството намалява с 1,10 %, а сумата на дълга съответно 9,24 %.

Коефициент на задлъжнялост

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми показват каква част от общия капитал съставляват привлечените средства.

Към 31.12.2018 г. стойността на коефициента на задлъжнялост на дружеството е 2,05 и намалява спрямо стойността от предходната година.

Съотношение дълг към обща сума на активите

Стойността на коефициента показва директно какъв процент от активите се финансира чрез дълг.

Към 31.12.2018 г. стойността на коефициента Дълг/Активи е 0,67 и отчита незначително намаление в сравнение със стойността от 2017 г

КЛЮЧОВИ КОЕФИЦИЕНТИ

Обобщена информация за финансовите показатели на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД за последните три финансови години е представена в следната таблица:

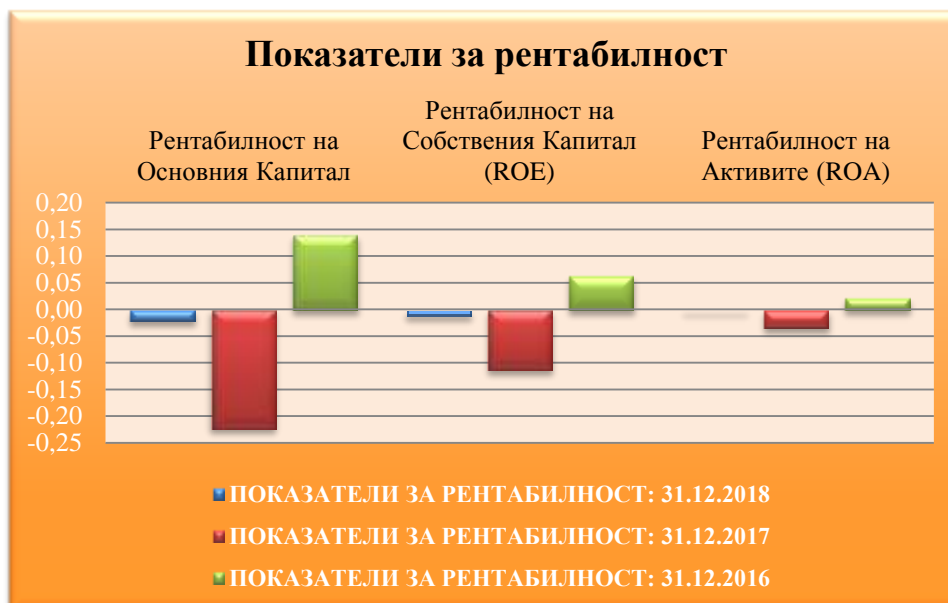
Таблица № 9

	(в хил. лв.)		
Показатели	2018	2017	2016
Нетни приходи от продажби	3 382	1 900	2 415
Собствен капитал	8 644	8 740	9 727
Нетекущи пасиви	14512	16219	14471
Текущи пасиви	3 237	3 338	3 820
Нетекущи активи	25 786	25 356	26 447
Текущи активи	607	2 941	1 571
Оборотен капитал	-2 630	-397	-2 249
Парични средства	107	898	336
Общо дълг	17 749	19 557	18 291
Разходи за лихви	479	497	437
Материални запаси	185	1 874	0
Краткосрочни вземания	309	165	1 232
Разходи за обичайната дейност	2 994	2 097	1 306
Разходи за материали	3	4	6
P/E	-0,0217	-0,2233	0,1400
P/BV	1,90	1,92	2,14
P/S	76,52	42,99	54,64
Коефициент на финансова маневреност	-0,30	-0,05	-0,23
Рентабилност на продажбите	-0,03	-0,52	0,26
Рентабилност на собствения капитал	-0,01	-0,11	0,06

ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 10

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Рентабилност на Основния Капитал	-0,02	-0,22	0,14
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,01	-0,11	0,06
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,004	-0,03	0,02



Рентабилност на Собствения капитал (ROE)

През 2018 г. стойността на коефициента е отрицателна и нараства спрямо предходната година. Към 31.12.2018 г. нетният финансов резултат на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е загуба, но намалява спрямо 2017 г. при намаление на собствения капитал от 1.10 %.

Рентабилност на Активите (ROA)

През 2018 г. стойността на коефициента е отрицателна и нараства спрямо предходната финансова година. През 2018 г. дружеството отчита отрицателен нетен финансов резултат в размер на (96) хил. лв. спрямо 2017 г., когато той е в размер на (987) хил. лева. Към 31.12.2018 г. общата сума на активите на дружеството намалява с 6,73 %.

Рентабилност на Основния капитал

През 2018 г. стойността на коефициента е отрицателна и нараства спрямо предходната финансова година.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица №11

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
ЕВИПДА	560	479	1 794
ЕВИГ	388	-197	1 109



IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ

ЕКОЛОГИЯ

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е дружество, чиято основна дейност не оказва пряко влияние върху околната среда. В реализирането на проектите си и в осъществяването на цялостната си дейност „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД спазва всички относими разпоредби и изисквания, които регламентират параметрите на застрояване с оглед запазване на необходимите зелени пространства.

СЛУЖИТЕЛИ

Средната численост на персонала на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД към 31.12.2018 г. е 9 служители. От тях в дейността по строителство са ангажирани 4 служители. Общо в административното обслужване на дружеството са ангажирани 5 служители.

Таблица № 12

ВИД ПЕРСОНАЛ	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Работници в строителство	5	4	4
Служители в администрацията	4	5	5
ОБЩО	10	9	9


Структурата на заетостта по вид персонал съответства на дейността и на потребностите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД от високоефективно осъществяване на дейността на дружеството.

V. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО


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 №13

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>Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти 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.</p> <p>България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток. Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.</p>
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	<p>По данни на Националния статистически институт през декември 2018 г. общият показател на бизнес климата намалява с 0.5 пункта в сравнение с предходния месец в резултат на по-неблагоприятния бизнес климат в промишлеността.</p> <p style="text-align: center;">Бизнес климат – общо</p>  <p style="text-align: right;">Източник: НСИ</p> <p>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през декември 2018 г. се понижава с 2.7 пункта главно поради по-резервираните очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. По тяхно мнение настоящата производствена активност се запазва, като очакванията им за дейността през следващите три месеца са по-благоприятни. Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила остават най-сериозните пречки за развитието на бизнеса, посочени съответно от 37.0 и 34.1% от предприятията. По отношение на продажните цени в промишлеността по-голяма част от мениджърите предвиждат запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през декември съставният показател „бизнес климат в строителството“ запазва приблизително нивото си от предходния месец. Анкетата регистрира подобрение в оценките на строителните предприемачи относно настоящото бизнес състояние на предприятията, докато очакванията им за следващите шест месеца са по-резервираны. Основните проблеми за дейността продължават да бъдат свързани с недостига на работна сила, несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша, макар че през последния месец се отчита намаление на негативното им влияние. Относно продажните цени в строителството мениджърите не очакват промяна през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ нараства с 3.2 пункта, което се дължи на оптимистичните оценки и очаквания на търговците на дребно за бизнес състоянието на предприятията. Същевременно обаче очакванията им, както за обема на продажбите, така и за поръчките към доставчиците през следващите три месеца са по-неблагоприятни. Най-сериозното затруднение за бизнеса остава конкуренцията в бранша, посочено от 57.0% от предприятията. През последния месец се наблюдава и засилване на негативното влияние на фактора „недостатъчно търсене“, който</p>

	<p>измества на трето място фактора „несигурна икономическа среда“. Търговците на дребно предвиждат продажните цени в сектора да запазят своето равнище през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през декември съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ остава приблизително на равнището си от ноември. По отношение на търсенето на услуги настоящата тенденция се оценява като намалена, като и очакванията за следващите три месеца са по-резервирани. Конкуренцията в бранша и несигурната икономическа среда продължават да са основните пречки за дейността на предприятията. Относно продажните цени в сектора на услугите мениджърите очакват те да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 13 септември 2018 г. отчита, че през третото тримесечие на 2018 г. БВП в реално изражение на еврозоната нараства на тримесечна база с 0,2% след растеж от 0,4% през предходните две тримесечия. Най-новите данни и резултати от проучвания са по-слаби от очакваното, отразявайки намаляващия принос на външното търсене и някои специфични фактори за отделни страни и сектори. Независимо че някои от тези фактори вероятно ще отшумят, това може да е признак за предстояща по-слаба инерция на растеж. В същото време вътрешното търсене, подкрепено също и от позицията на Управителния съвет за нерестриktivна парична политика, продължава да подпомага икономическия подем в еврозоната. Стабилният пазар на труда, който намира проявление в нарастваща заетост и повишаващи се заплати, все така подкрепя частното потребление. Освен това вътрешното търсене, благоприятните условия на финансиране и подобряващите се баланси имаха положително влияние върху бизнес инвестициите. Жилищните инвестиции остават стабилни. В допълнение се очаква икономическата активност в световен мащаб да продължи да се засилва, макар и с по-бавен темп, стимулирайки износа от еврозоната.</p> <p>Според макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от декември 2018 г. се предвижда БВП на еврозоната в реално изражение да нарасне на годишна база с 1,9% през 2018 г., 1,7% през 2019 г., 1,7% през 2020 г. и с 1,5% през 2021 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите от ЕЦБ от септември 2018 г. прогнозата за растежа на реалния БВП е ревизирана леко надолу за 2018 г. и 2019 г. Рисковете относно перспективите за растежа в еврозоната могат все още да се оценят като в общи линии балансирани. Балансът на рисковете обаче се измества към по-ниски от очакваните резултати вследствие на трайната несигурност, свързана с фактори от геополитически характер, заплахата от протекционизъм, уязвими места в нововъзникващите пазари и колебанията на финансовите пазари.</p>
ЛИХВЕН РИСК	<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 по въпросите на паричната политика на 13 декември 2018 г. Управителният съвет взе решение да преустанови нетните покупки на активи през декември 2018 г., като запази без промяна основните лихвени проценти на ЕЦБ и доразвие ориентира си за реинвестиране на активи. Независимо че постъпващите данни са по-слаби от очакваното, отразявайки по-ниското външно търсене, а и поради някои фактори, специфични за отделни страни и сектори, силното в основата си вътрешно търсене продължава да подкрепя икономическия подем в еврозоната и постепенно засилващия се инфлационен натиск. Това затвърждава увереността на Управителния съвет, че устойчивото доближаване на инфлацията до целевото ѝ равнище ще продължи и ще се запази дори след преустановяването на нетните покупки на активи. Същевременно остава налице значителна несигурност, свързана с геополитически фактори, със заплахата от протекционизъм, с уязвими места в страните с нововъзникващи пазари и колебанията на финансовите пазари. Ето защо все още е необходима политика на значително парично стимулиране, която да подпомага по-нататъшното засилване на натиска на вътрешните цени и на динамиката на общата инфлация в средносрочен план. Ориентирът на Управителния съвет относно основните лихвени проценти на ЕЦБ, подкрепен от реинвестициите на значителен обем придобити активи, продължава да осигурява необходимото парично предлагане за устойчивото доближаване на инфлацията към целевото ѝ равнище. Във всеки случай Управителният съвет е в готовност да приспособява всички свои инструменти в зависимост от обстоятелствата, за да гарантира, че инфлацията продължава устойчиво да се доближава до целевото си равнище.</p>

	<div style="text-align: center;">  <p style="text-align: center;">*Източник: БНБ</p> </div>
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	<p>Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценят и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.</p> <p>По предварителни данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2018 г. спрямо декември 2017 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Годишната инфлация за януари 2018 г. спрямо януари 2017 г. е 1.8 %. Средногодишната инфлация за периода февруари 2017 - януари 2018 г. спрямо периода февруари 2016 - януари 2017 г. е 2.1 %.</p> <p>По предварителни данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2018 г. спрямо декември 2017 г. е 100.2 %, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Годишната инфлация за януари 2018 г. спрямо януари 2017 г. е 1.3 %. Средногодишната инфлация за периода февруари 2017 - януари 2018 г. спрямо периода февруари 2016 - януари 2017 г. е 1.3 %.</p> <p>Индексът на потребителските цени за февруари 2018 г. спрямо януари 2018 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.6%, а годишната инфлация за февруари 2018 г. спрямо февруари 2017 г. е 2.0%. Средногодишната инфлация за периода март 2017 - февруари 2018 г. спрямо периода март 2016 - февруари 2017 г. е 2.1%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2018 г. спрямо януари 2018 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.4%, а годишната инфлация за февруари 2018 г. спрямо февруари 2017 г. е 1.5%. Средногодишната инфлация за периода март 2017 - февруари 2018 г. спрямо периода март 2016 - февруари 2017 г. е 1.3%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за март 2018 г. спрямо февруари 2018 г. е 99.7%, т.е. месечната инфлация е минус 0.3%. Инфлацията от началото на годината (март 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.3%, а годишната инфлация за март 2018 г. спрямо март 2017 г. е 2.2%. Средногодишната инфлация за периода април 2017 - март 2018 г. спрямо периода април 2016 - март 2017 г. е 2.2%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2018 г. спрямо февруари 2018 г. е 99.8%, т.е. месечната инфлация е минус 0.2%. Инфлацията от началото на годината (март 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.2%, а годишната инфлация за март 2018 г. спрямо март 2017 г. е 1.9%. Средногодишната инфлация за периода април 2017 - март 2018 г. спрямо периода април 2016 - март 2017 г. е 1.4%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за април 2018 г. спрямо март 2018 г. е 100.4%, т.е. месечната инфлация е 0.4%. Инфлацията от началото на годината (април 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.7%, а годишната инфлация за април 2018 г. спрямо април 2017 г. е 2.0%. Средногодишната инфлация за периода май 2017 - април 2018 г. спрямо периода май 2016 - април 2017 г. е 2.1%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за април 2018 г. спрямо март 2018 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (април 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.6%, а годишната инфлация за април 2018 г. спрямо април 2017 г. е 1.7%. Средногодишната инфлация за периода май 2017 - април 2018 г. спрямо периода май 2016 - април 2017 г. е 1.4%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за май 2018 г. спрямо април 2018 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (май 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 1.0%, а годишната инфлация за май 2018 г. спрямо май 2017 г. е 2.6%. Средногодишната инфлация за периода юни 2017 - май 2018 г. спрямо периода юни 2016 -</p>

спрямо декември 2017 г.) е 2.7%, а годишната инфлация за ноември 2018 г. спрямо ноември 2017 г. е 3.1%. Средногодишната инфлация за периода декември 2017 - ноември 2018 г. спрямо периода декември 2016 - ноември 2017 г. е 2.8%.
 Хармонизираният индекс на потребителските цени за ноември 2018 г. спрямо октомври 2018 г. е 99.7%, т.е. месечната инфлация е минус 0.3%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 2.3%, а годишната инфлация за ноември 2018 г. спрямо ноември 2017 г. е 3.0%. Средногодишната инфлация за периода декември 2017 - ноември 2018 г. спрямо периода декември 2016 - ноември 2017 г. е 2.6%.

Индексът на потребителските цени за декември 2018 г. спрямо ноември 2018 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Годишната инфлация за декември 2018 г. спрямо декември 2017 г. е 2.7%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2018 г. спрямо периода януари - декември 2017 г. е 2.8%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2018 г. спрямо ноември 2018 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Годишната инфлация за декември 2018 г. спрямо декември 2017 г. е 2.3%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2018 г. спрямо периода януари - декември 2017 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. 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 ±15%.

Фиксираният курс на лева към еврото не елиминира за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (шатски 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 бъде засегнато от валутния риск в зависимост от вида на валутата на паричните постъпления и от вида на валутата на потенциалните заеми на дружеството.

Съгласно „External Debt Statistics: Guide for Compilers and Users“, стр. 7, параграф 2,3, Брутният външен дълг към даден момент представлява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане(ия) на главница и/или лихва от дебитора в даден бъдещ момент, които се дължат на нерезиденти от резидентите на дадена икономика. Високият брутен външен дълг е предпоставка за потенциални проблеми с изплащането на задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск.

По предварителни данни на БНБ от 27.12.2018 г. брутният външен дълг в края на октомври

	2018 г. е 33 982.5 млн. евро (64.4% от БВП2), което е с 585.2 млн. евро (1.8%) повече в сравнение с края на 2017 г. (33 397.3 млн. евро, 64.6% от БВП). Дългът нараства с 878.8 млн. евро (2.7%) спрямо октомври 2017 г. (33 103.7 млн. евро, 64.1% от БВП). В края на октомври 2018 г. дългосрочните задължения са 25 879.5 млн. евро (76.2% от брутния дълг, 49% от БВП), като нарастват с 284.2 млн. евро (1.1%) спрямо края на 2017 г. (25 595.3 млн. евро, 76.6% от дълга, 49.5% от БВП). Дългосрочният дълг нараства с 225.3 млн. евро (0.9%) спрямо октомври 2017 г. (25 654.2 млн. евро, 49.7% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 8103.1 млн. евро (23.8% от брутния дълг, 15.3% от БВП) и нарастват с 301 млн. евро (3.9%) спрямо края на 2017 г. (7802 млн. евро, 23.4% от дълга, 15.1% от БВП). Краткосрочният външен дълг нараства с 653.5 млн. евро (8.8%) спрямо октомври 2017 г. (7449.6 млн. евро, 14.4% от БВП).
ДАНЪЧЕН РИСК	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.

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.

Финансовите институции отпускат все по-малко кредити. Основните причини за това са спадът в цените на жилищата и по-ниският процент на финансиране от страна на банките.

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

СПАД В ЦЕНИТЕ НА НАЕМИТЕ НА ИМОТИТЕ

При закупуване на недвижим имот, с цел отдаване под наем за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД съществува риск от недостатъчно задоволителна възвръщаемост на инвестираните средства.

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

Не са настъпили важни събития след датата на годишното приключване, които биха могли да повлияят съществено върху цената на ценните книжа на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД.

VII. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Основен приоритет за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД и през настоящата 2019 година остава разработването на рентабилни и перспективни инвестиционни проекти и повишаване ефективността на съществуващите инвестиционни стратегии. В сектора, в който „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД реализира своята дейност, а именно строителство, продажба и отдаване под наем на недвижими имоти.

VIII. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНО-ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не извършва научно-изследователска и развойна дейност.

IX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д 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

На заседание, проведено на 26.04.2010 г., Съветът на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД прие решение да бъде извършена процедура по обратно изкупуване на собствени акции на дружеството, на основание разпоредбата на чл. 10 б, ал. 2 от Устава на дружеството във връзка с чл. 187б от ТЗ и на основание чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК в границите определени от чл. 106, ал.2 от Устава на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД.

Съгласно разпоредбата на чл. 187а, ал. 3 от ТЗ дружеството преустановява упражняването на правата по собствените акции, включително правото на глас, до тяхното прехвърляне.

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

Общият брой на притежаваните от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД собствени акции към 31.12.2018 г. е 129 845 броя акции.

X. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите на дружеството

През 2018 г. Изпълнителният член на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е получил брутно възнаграждение в размер на 133 хил. лв. Останалите членове на СД не получават възнаграждения, съгласно взето решение за това от ОСА на дружеството в предходна година.

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

Към 31.12.2018 г. двама от членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на дружеството, както следва:

Таблица № 14

	Име	Брой акции	% от капитала
1.	Олга Христос Териану	2 274 985	50.00 %
2.	Михаил Пантазис Терианос	1 628 997	35.80 %

3. 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 националното и европейското законодателство.

4. 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 № 15

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества, участие като прокурист и като неограничено отговорен съдружник	Участие в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Михаил Пантазис Терианос	Президент и член на съвета на директорите на „ТУИН Груп” АД и „ИЗИ Хоумс” АД – България Президент и член на съвета на директорите на Еуротерра Девелопмент АД Управител и член на съвета на директорите на Пансо АД	Еуротерра Девелопмент АД Еуротерра А.Т.Е.Д.А.- Гърция	Еуротерра Девелопмент АД
Олга Христос Териану	Член на съвета на директорите на „ТУИН Груп” АД Член на съвета на директорите на Еуротерра Девелопмент АД Член на съвета на директорите на Еуротерра Пропъртис АД	„ТУИН Груп” АД „ИЗИ Хоумс” АД - България Еуротерра А.Т.Е.Д.А.- Гърция Еуротерра Пропъртис АД Еуротерра Девелопмент АД	„ТУИН Груп” АД „ИЗИ Хоумс” АД - България Еуротерра Пропъртис АД Еуротерра Девелопмент АД
Елена Йосифова Коцева-Петропулу	Не участва	Не притежава	Не упражнява контрол

5. Сключени през 2018 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

През 2018 г. 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.

6. 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

Резултатите на дружеството се основават на получаване на доходи от основната дейност на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД в сферата на недвижимите имоти въз основа на наеми, договори, включително и посредством продажба на тези имоти. За осъществяване на инвестиционната си политика дружеството предвижда допълнително финансиране чрез всички позволени от закона източници за финансиране.

При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране за дейността се предвижда увеличаване на ликвидните парични потоци на Дружеството чрез получаване на банкови заеми и увеличаване капитала.

XI. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

XII. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на основната си дейност.

XIII. 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

Таблица № 16

(в хил. лв.)					
ПРИХОДИ	2016	%	2017	%	2018
а	1		2		3
A. Приходи от дейността					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. Продукция	0	0%	0	0%	0
2. Стоки	0	0%	0	100%	1 693
3. Услуги	1 831	-2,73%	1 781	-10,33%	1 597
4. Други	584	100%	119	-22,69%	92
Общо за група I:	2 415	-21,33%	1 900	78,00%	3 382
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	19	-100%	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:	19	-100%	0	0%	0
Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	2 434	-21,94%	1 900	78,00%	3 382

Към 31.12.2018 г. приходите от дейността на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД са на стойност 3 382 хил. лв., което представлява нарастване от 78,00 % в сравнение с отчетените към 31.12.2017 г. нетни приходи от продажби в размер на 1 900 хил. лв.

Към 31.12.2018 г. основно приходно перо на Дружеството са приходи от продажба на стоки в размер на 1 693 хил. лева, следвани от приходите от продажба на услуги, които следват темп на понижение спрямо предходните години.

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

Основните приходи на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД представляват приходи от продажба на стоки в размер на 1 693 хил. лв. и представляват 50,06 % от общите нетни приходи от продажби.

- Информация относно приходите, разпределени по вътрешни и външни пазари.

Дружеството няма приходи от външни пазари.

3. Информация за сключени съществени сделки

През 2018 г. не са сключвани големи сделки, имащи съществено значение за дейността на емитента.

4. Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

През 2018 г. емитентът не е сключвал сделки със свързани лица, сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

През 2018 г. не са налице събития или показатели с необичаен за дружеството характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента

През 2018 г. дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране

Към 31.12.2018 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не притежава дялови участия в други дружества.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД ползва два дългосрочни кредита отпуснати, от УНИКРЕДИТ БУЛБАНК АД.

Към 31.12.2018 г. стойността на дългосрочните задължения по получени банкови заеми е 16 219 хил. лв. Договорената годишна лихва е в размер на 3 месечен EURIBOR + 2,5 % пункта, минимум 2,5 % Главниците по кредитите се погасяват с 26 тримесечни погасителни вноски, считано от 31.08.2017 г. до 30.11.2023 г.

Дружеството е страна и по още един договор с Банката – за банков кредит под условие за поемане на кредитни ангажименти под формата на финансови сделки. Към края на годината дружеството няма дълг по този договор.

Кредитите са обслужвани редовно.

През 2018 г. дружеството е получило дългосрочно финансиране от чуждестранно свързано лице. Договорените параметри на това финансиране са годишна лихва в размер на 3 %, срок на заема – 2 години и еднократно погасяване в края на срока на договора – м.11.2020 г., договорен лимит – 126 хил. евро.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати

През 2018 г. дружеството е предоставило паричен заем за срок от 10 години на свързано дружество при годишна лихва в размер на 2 % и договорен лимит от 39 хил. лева. Към края на годината усвоената сума е в размер на 26 хил. лева.

10. Информация за използването на средствата от емитирана нова емисия ценни книжа през отчетния период

През 2018 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не е емитирало нова емисия акции.

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

Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите си резултати, отразени във финансовия отчет за 2018 г., респективно не е извършвало корекции в публикуваните прогнози за тези резултати.

12. 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

Управлението на финансовите ресурси е подчинено на изискването за достигането на максимална ефективност с едновременното съблюдаване на сроковете за плащане договорени както с доставчици, така и с клиенти.

13. 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

Ръководството на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД ще търси възможности за увеличаване на стойността на инвестициите на дружеството в сферата на недвижимите имоти. Стратегията на дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството

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

15. 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

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Съветът на директорите в качеството си на одитен комитет идентифицира основните характеристики и особености на системата, включително основни инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, е представено в раздел ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО от доклада за дейността.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводният екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа въз основа на правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва съвременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи

През 2018 г. не е извършвана промяна в състава на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД.

Към 31.12.2018 г. Съветът на директорите на дружеството е в следния състав:

1. Михаил Пантазис Терианос – Изпълнителен директор и Председател на СД
2. Олга Христос Териану – Член на СД
3. Елена Йосифова Коцева-Петропулу – независим член на СД

17. 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.

18. 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 2018 г. Изпълнителният член на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е получил брутно възнаграждение в размер на 133 хил. лв.

Останалите членове на СД не получават възнаграждения, съгласно взето решение за това от ОСА на дружеството в предходна година. През 2018 г. членовете на СД не са получили непарични възнаграждения.

Към 31.12.2018 г. дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии или обезщетения при пенсиониране.

За членовете на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД не са възникнали условни и/или разсрочени възнаграждения през 2018 г.

19. 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 31.12.2018 г. членовете на СД на дружеството притежават акции от капитала, както следва:

- Михаил Пантазис Терианос притежава 1 628 997 броя акции, представляващи 35.80 % от капитала
- Олга Христос Териану притежава 2 274 985 броя акции, представляващи 50 % от капитала.

21. 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.

22. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Лидия Герджикова

Тел: +359 2 981 66 06

Факс: +359 2 981 66 06

E-mail: euroterra@euroterrabulgaria.bg

XV. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 КЪМ НАРЕДБА № 2 НА КФН

1. Структура на капитала на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ 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 31.12.2018 г. капиталът на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е в размер на 4 550 000 лева, разпределен в 4 550 000 броя акции с номинална стойност 1.00 лев всяка една. Всички акции са от един клас - обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми и всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Емисията акции на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД в размер на 4 550 000 броя обикновени поименни, безналични акции с право на глас се търгува Сегмент акции на Алтернативен пазар (Bulgarian Alternative Stock Market (BaSE)).

През 2018 г. не е осъществявано увеличение или намаление на капитала на дружеството.

Дружеството не е издавало други ценни книжа, които не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка на ЕС.

Към 31.12.2018г. структурата на капитала на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД е следната:

Акционер	Брой акции	% от капитала
Пантазис Михаил Терианос	445 482	9.79
Михаил Пантазис Терианос	1 628 997	35.80
Олга Христос Териану	2 274 985	50.00
"ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД – обратно изкупени акции	129 845	2.85
Други физически и юридически лица	70 691	1.56

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

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 „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” 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.

Акционерите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД към 31.12.2018 г., които притежават 5 % или повече от правата на глас в общото събрание на акционерите на дружеството, са както следва:

✓ Олга Христос Териану притежава 2 274 985 броя акции, представляващи 50 % от капитала на дружеството

✓ Михаил Пантазис Териану притежава 1 628 997 броя акции, представляващи 35.80 % от капитала на дружеството

✓ Пантазис Михаил Терианос притежава 445 482 броя акции, представляващи 9.79 % от капитала на дружеството.

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

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД 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

Дружеството 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 върху правата на глас на никой от акционерите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ " АД.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите на дружеството може да се упражнява лично и чрез представител от лицата, придобили акции и вписани в книгата на акционерите, най-късно 14 дни преди датата на събранието. Представителят трябва да разполага с изрично, нотариално заверено пълномощно за конкретното общо събрание на акционерите, съгласно изискванията на ЗППЦК.

Общият брой на притежаваните собствени акции от ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД в резултат на обявената процедура по обратно изкупуване на собствени акции към 31.12.2018 г. е 129 845 броя.

Съгласно разпоредбата на чл. 187а, ал. 3 от ТЗ дружеството преустановява упражняването на правата по собствените акции, включително правото на глас, до тяхното прехвърляне.

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 „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” 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

“ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД има едностепенна система на управление. Съгласно чл. 24, ал.1 от Устава на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите. Той се състои най-малко от три, но не повече от девет лица, като броят на членовете на Съвета на директорите се определя по решение на Общото събрание.

Съгласно чл. 25 от Устава, членовете на Съвета на директорите се избират за срок до 5 (пет) години, като могат да бъдат преизбирани без ограничения. Членовете на СД могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани. Член на СД може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до 6 месеца от получаване на уведомлението дружеството трябва да впише освобождаването му в търговския регистър.

ОСА на дружеството избира и освобождава членовете на СД.

Уставът на дружеството се изменя и допълва от общото събрание на акционерите. Решенията на Общото събрание за изменения и допълнения в Устава се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) от представения капитал.

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

Съгласно разпоредбите на чл. 28 от Устава на “ ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ " АД, Съветът на директорите:

- избира измежду своя състав Председател, Заместник-Председател и един или повече изпълнителни членове, на които възлага управлението и представителството на дружеството;
- подготвя всички документи и материали, които следва да се внесат за обсъждане и решаване от ОС;
- организира и осигурява изпълнението на решенията на ОС;
- организира и осигурява счетоводната отчетност, изготвя и представя годишния финансов отчет пред ОС;
- докладва за дейността на дружеството през изтеклата календарна година пред ОС;
- прави предложение пред ОС на дружеството за разпределение на печалбата;

- планира и координира цялостната дейност на дружеството в организационен и производствен аспект;
- сформира свои помощни органи, определя тяхната компетентност, състав, численост и ръководство;
- планира и координира цялостната дейност на дружеството в организационен и производствен аспект;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на дружеството;
- създава необходимите материални и финансови условия за изпълнението на отделните звена на дружеството;
- взема решение за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на дружеството и реда за тяхното набиране и начина за изразходването им;
- приема правила за работата си;
- изгражда вътрешна организационно-управленска структура на дружеството, определящата на длъжностите, както и изработва условията на трудовите договори с персонала;
- определя функциите и задачите на отделните звена, връзките и взаимоотношенията с тях;
- определя реда за назначаване и освобождаване на персонала, длъжностните характеристики и размерите на трудовите възнаграждения;
- взема решение за откриване и закриване на клонове, за придобиване и/или разпореждане с акции и/или дялове, собственост на дружеството и в други търговски дружества, в страната и чужбина;
- взема решение за придобиване или отчуждаване на недвижими имоти и учредяване на вещни права върху тях, даване на гаранции, сключване на договори за поръчителства, поемане на задължения пи менителници и записи на заповед, придобиване и предоставяне на лицензи;
- взема решения за сключване на договори за инвестиционни кредити и кредитиране на трети лица (получаване и/или предоставяне на заеми), учредяване на ипотека и/или залог върху дълготрайни активи на дружеството;
- решава и всички оперативни въпроси, свързани с управлението на дружеството, които не са отнесени към изричната компетентност на ОСА, съгласно разпоредбите на закона и Устава.

Съгласно чл.28а от Устава на дружеството, в срок до 5 години от вписване на това изменение на устава на дружеството в търговския регистър, СД може да приема решения за увеличаване на капитала на дружеството с нови 20 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции. В решението за увеличение на капитала СД определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т.3 от ДР на ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции, размера на емисионната стойност и срока и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

Съгласно чл.28б от Устава на дружеството, в срок до 5 години от вписване на това изменение на устава на дружеството в търговския регистър, СД може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 20 000 000 лева. Видът на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размерът и всички останали параметри на облигационния заем се определят в решението на СД при спазване на разпоредбите на действащото законодателство и устава.

Съгласно разпоредбите на чл. 10б от Устава на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, Дружеството може да закупи собствени акции по реда и при условията, предвидени в ТЗ и ЗППЦК. Дружеството може да извършва обратно изкупуване на собствени акции до размера и при условията, регламентирани в ТЗ и ЗППЦК, както по решение на общото събрание на акционерите, така и по решение на Съвета на директорите за срок не по-дълъг от 18 месеца от датата на решението на съответния орган. Обратното изкупуване на собствени акции по

решение на Съвета на директорите може да се извърши без конкретна надлежна делегация за това от Общото събрание на акционерите за всеки конкретен случай, а изцяло на основание правомощията, предоставени му от настоящата разпоредба от устава до 2 години от вписване на настоящите изменения в Търговския регистър. В решението за обратното изкупуване на Съвета на директорите се посочват максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване; условията и реда, при които Съветът на директорите извършва изкупуването в определен срок не по-дълъг от 18 месеца; минималния и максималния размер на цената на изкупуване, както и инвестиционния посредник, чрез който ще се извърши обратното изкупуване.

10. Съществени договори на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ 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.

XIV. 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.

Декларацията за корпоративно управление на “Еуротерра България” АД, съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, е представена като отделен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

Дата на съставяне:

25.03.2019 г.

гр. София

За „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД:

Михаил Терианос
/Изпълнителен директор/