

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

към 30.06.2023 г.,

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

**1. Важни събития за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, настъпили през периода 01.01.2023 г. – 30.06.2023 г.**

През периода 01.01.2023 г. – 30.06.2023 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е оповестило следната вътрешна информация до КФН, БФБ АД и обществеността чрез информационната платформа infostock.bg следната информация, достъпна на адрес - <https://www.infostock.bg/infostock/control/announcement?filter=1&page=&fromDate=%EE%F2+%E4%E0%F2%E0&toDate=%E4%EE+%E4%E0%F2%E0&messageTopic=&ticker=EUTR&tickerValue=EUTR+%2F+4EJ+-+%C5%F3%F0%EE%F2%E5%F0%F0%E0+%C1%FA%EB%E3%E0%F0%E8%FF+%C0%C4>, както и на корпоративната страница на дружеството, достъпна на електронен адрес - [http://www.euroterrabulgaria.bg/index.php?option=com\\_content&view=article&id=91&Itemid=115&lang=bg](http://www.euroterrabulgaria.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=91&Itemid=115&lang=bg).

**На 03.01.2023 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за обратно изкупуване на акции през м. декември 2022 г., със следния текст:** С настоящото Ви уведомяваме, че през месец декември 2022 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не е изкупувало обратно собствени акции на дружеството. Общият брой на притежаваните от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД собствени акции към 31.12.2022 г. е 129 845 броя.

**На 26.01.2023 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен финансов отчет за четвърто тримесечие към 31.12.2022 г.**

**На 03.02.2023 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността следното уведомление:** С настоящото Ви уведомяваме, че през месец януари 2023 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не е изкупувало обратно собствени акции на дружеството. Общият брой на притежаваните от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД собствени акции към 31.01.2023 г. е 129 845 броя.

**На 01.03.2023 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността следното уведомление:** С настоящото Ви уведомяваме, че през месец февруари 2023 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не е изкупувало обратно собствени акции на дружеството. Общият брой на притежаваните от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД собствени акции към 28.02.2023 г. е 129 845 броя.

**На 31.03.2023 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен финансов отчет към 31.12.2022 г., заверен от регистриран одитор.**

**На 03.04.2023 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността следното уведомление:** С настоящото Ви уведомяваме, че през месец март 2023 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не е изкупувало обратно собствени акции на дружеството. Общият брой на притежаваните от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД собствени акции към 31.03.2023 г. е 129 845 броя.

**На 24.04.2023 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността** тримесечен финансов отчет за първото тримесечие към 31.03.2023 г.

**На 02.05.2023 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността** следното уведомление: С настоящото Ви уведомяваме, че през месец април 2023 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД не е изкупувало обратно собствени акции на дружеството. Общият брой на притежаваните от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД собствени акции към 30.04.2023 г. е 129 845 броя.

**На 25.05.2023 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 30.06.2023 г. в 10:00 часа (Източноевропейско стандартно време EET=UTC+3)/ 07:00 ч. (координирано универсално време UTC), в гр. София 1000, бул. Витоша № 1, с уникален идентификационен код на събитието – EUTR30062023RGOSA, при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Приемане на одитирания годишен финансов отчет за дейността на Дружеството за 2022 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 31.03.2023 г.; *Предложение за решение:* ОСА приема одитирания годишен финансов отчет за дейността на Дружеството за 2022 г., изготвен в съответствие с Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 и представен на КФН, БФБ и обществеността на 31.03.2023 г.;

2. Представяне на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на СД на Дружеството за 2022 г. за отправяне на препоръки по съдържанието му от акционерите съгласно чл. 12, ал. 3 от Наредба № 48;

*Предложение за решение:* ОСА 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 дейността им през 2022 г.

*Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите, за дейността им през 2022 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 2022г.

*Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2022 г.

5. Приемане на годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2022 г.

*Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2022 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 2023 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 2023 г.

**На 01.06.2023 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността** следното уведомление: С настоящото Ви уведомяваме, че през месец май 2023 г. „ЕУРОТЕРРА

БЪЛГАРИЯ” АД не е изкупувало обратно собствени акции на дружеството. Общият брой на притежаваните от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД собствени акции към 31.05.2023 г. е 129 845 броя.

На 30.06.2023 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от редовно годишно събрание на акционерите, проведено на 30.06.2023 г.

## **2. Влияние на важните събития за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, настъпили към 30.06.2023 г. върху резултатите във финансовия отчет**

Към 30.06.2023 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД отчита нетни приходи от продажби в размер на 578 хил. лв. в сравнение с отчетените за същия период на 2022 г. нетни приходи от продажби на стойност 257 хил. лв., което представлява увеличение на нетните приходи от продажби с 124,90 %. Нетните приходи от продажби на дружеството към 30.06.2023 г. включват 91,35 % приходи от продажба на услуги, а останалите 8,65 % са други приходи.

Към 30.06.2023 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД отчита отрицателен нетен финансов резултат в размер на (297) хил. лв., спрямо отчетения за същия период на 2022 г. отрицателен нетен финансов резултат в размер на (507) хил. лв.

Към 30.06.2023 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 33 хил. лв. в сравнение с ЕБИТДА към 30.06.2022 г. в размер на (233) хил. лв.

Към 30.06.2023 г. печалбата преди облагане с данъци, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи (ЕБИТ) на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е на стойност (51) хил. лв. в сравнение с ЕБИТ към 30.06.2022 г. в размер на (317) хил. лв.

Към 30.06.2023 г. общата сума на активите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е 21 152 хил. лв., а стойността на собствения капитал се понижава с 10,95% до размер от 7 195 хил. лв.

### **Финансови показатели на дружеството към 30.06.2023 г.**

Таблица 1

<b>ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:</b>	<b>30.6.2023</b>	<b>30.6.2022</b>
Коефициент на обща ликвидност	0,05	0,31
Коефициент на бърза ликвидност	0,05	0,31
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,02	0,16
Коефициент на незабавна ликвидност	0,02	0,16

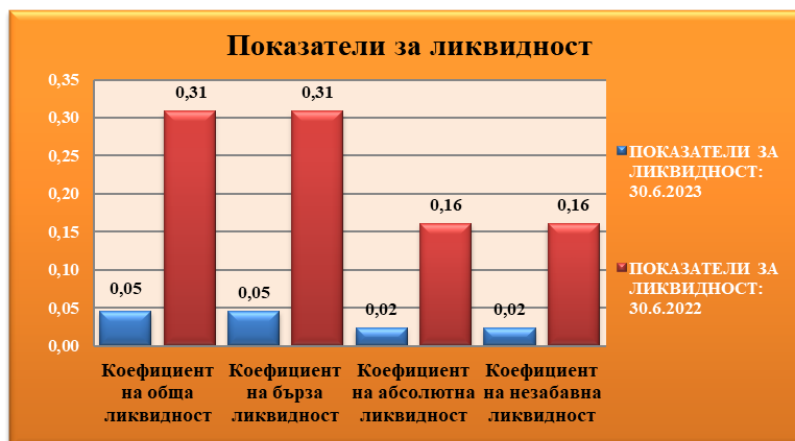


Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.6.2023	30.6.2022
Рентабилност на Основния Капитал	-0,067	-0,11
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,041	-0,06
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,014	-0,02

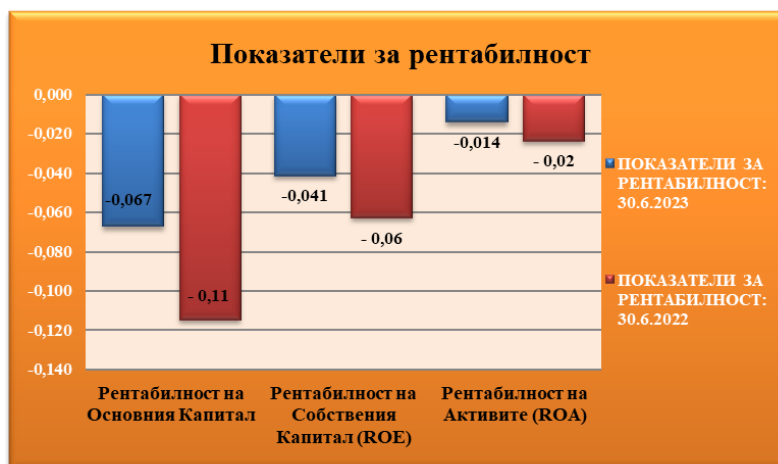


Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖИЯЛОСТ:	30.6.2023	30.6.2022
Коефициент на задлъжнялост	1,94	1,66
Дълг / Активи	0,66	0,62
Коефициент на финансова автономност	0,52	0,60



Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	30.6.2023	30.6.2022
ЕВИТДА	33	-233
ЕВИТ	-51	-317



### 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>Политическата нестабилност може 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 располагаемия 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. След три неуспешни опита на политически партии да съставят кабинет, бяха проведени предсрочни парламентарни избори на 2 април 2023 г. Към датата на изготвяне на настоящия документ е налице работещо българско правителство, подкрепено от най-големите парламентарни групи в българския парламент.</p> <p>Невъзможността да се прогнозира продължителността на функциониране на новото българско правителство, предвид постоянните противоречия между политическите партии застанали зад него в Народното събрание обуславя и относителната несигурност по отношение на провеждането на държавната политика по овладяване на инфлацията и растящия бюджетен дефицит. Наблюдаваната политическа несигурност поставя под въпрос възможността да се проведат адекватни реформи в администрацията, образованието и здравеопазването, които формират основните бюджетни разходи. Допълнителен бюджетен натиск се явява войната в Украйна и заявеното от новото правителство желание за подкрепа на Украйна с всички възможни средства. През 2023 г. се очаква минимален ръст на brutния вътрешен продукт, което няма да позволи възстановяване на националната икономика вследствие ръста на разходите за енергия и проблемите с веригата на доставки. В тази</p>

насока следва да се обърне внимание на действителния растеж – дали същият ще отговори на правителствените прогнози; очакваното покачване на износа; възможността правителството да взема изгодни заеми на международните пазари; полаганите усилия за умерено възстановяване на вътрешното потребление.

Несигурността при прилаганите правителствени приоритети поставя под риск и възможността да бъдат извършени 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 правила при финансирането на проекти, включително подобряване на процеса по отпускане, координиране и управление на средствата от европейските фондове. Основен проблем, който стои пред новото редовно българско правителство е намирането на подкрепа сред парламентарно представените сили в борбата срещу корупцията, като заявленията са в тази връзка да бъдат извършени редица законови промени, включително в Конституцията на Република България.

ОБЩ  
МАКРОИКОНОМ  
ИЧЕСКИ РИСК

По данни на Националния статистически институт от 29.06.2023 г. *общият показател на бизнес климата* запазва приблизително равнището си от предходния месец, като подобрение е регистрирано единствено в търговията на дребно.



Източник: НСИ

През юни 2023 г. съставният показател „*бизнес климат в промишлеността*“ остава на нивото си от май. Според промишлените предприемачи има известно намаление на осигуреността на производството с поръчки, което е съпроводено и с по-неблагоприятни очаквания за дейността на предприятията през следващите три месеца. Основните затруднения за предприятията продължават да са свързани с несигурната икономическа среда и недостига на работна сила, като през последния месец се наблюдава понижаване на негативното въздействие на първия фактор. По отношение на продажните цени в промишлеността прогнозите на мениджърите са за леко повишение, въпреки че преобладаващата част от тях предвиждат те да запазят своето равнище през следващите три месеца.

През юни 2023 г. съставният показател „*бизнес климат в строителството*“ намалява с 2.3 пункта, което се дължи на неблагоприятните оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Резервирани са и мненията им относно настоящата и очакваната строителна активност. Основният проблем за дейността в сектора остава несигурната икономическа среда, посочена от 66.3% от предприятията. На второ и трето място са цените на материалите и недостигът на работна сила. По-голяма част от мениджърите очакват продажните цени в строителството да останат без промяна през следващите три месеца.

През юни 2023 г. съставният показател „*бизнес климат в сектора на услугите*“ се понижава с 1.6 пункта, което се дължи на негативните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Същевременно обаче мненията им за настоящото и очакваното търсене на услуги се подобряват. Несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша остават основните пречки за дейността в сектора, посочени съответно от 55.7 и 33.6% от предприятията. Относно продажните цени мениджърите очакват те да останат без промяна през следващите три месеца.

Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата, изложени в Икономически бюлетин бр. 2/2023 на Европейската централна банка, средногодишният растеж на реалния БВП се очаква да се забави до 0,9% през 2023 г. (от 3,5% през 2022 г.),

	<p>след което да се повиши до 1,5% през 2024 г. и 1,6% през 2025 г. В сравнение с прогнозите от март 2023 г. предвижданията за растежа на БВП са ревизирани надолу с 0,1 процентни пункта за 2023 г. и за 2024 г., отразявайки главно затегнатите финансови условия. Растежът на БВП през 2025 г. остава непроменен, тъй като се очаква тези ефекти да бъдат частично неутрализирани от въздействието на по-високия реален разполагаем доход и по-ниската несигурност.</p>														
<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 15 юни 2023 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка реши да повиши трите основни лихвени проценти на ЕЦБ с по 25 базисни точки. Според експертите на ЕЦБ инфлацията спада, но ще остане доста висока твърде дълго. Очакванията са средната годишна инфлация да бъде 5,4% през 2023 г. 3,0% през 2024 г. и 2,2% през 2025 г. Показателите за базисната инфлация сочат, че натискът върху цените остава силен, макар че при някои се наблюдават начални признаци на отслабване. Експертите ревизираха нагоре прогнозите си за инфлацията, изключваща енергията и храните, особено за тази и следващата година поради неотдавнашните изненадващи повишения и последиците от стабилния трудов пазар върху скоростта, с която се забавя темпът на инфлацията. Сега те предвиждат тя да достигне 5,1% през 2023 г., след което да намалее до 3,0% през 2024 г. и 2,3% през 2025 г. Експертите понижиха леко предвижданията си за икономическия растеж през тази и следващата година. Очакванията са икономиката да нарасне с 0,9% през 2023 г., с 1,5% през 2024 г. и с 1,6% през 2025 г.</p> <p>Условията за финансиране на банките се затягат, а заемите стават все по-скъпи за предприятията и домакинствата. През април лихвените проценти по кредитите достигнаха най-високото си равнище за повече от десет години насам, възлизайки на 4,4% по кредитите за предприятия и 3,4% по ипотечните кредити. По-високите лихвени проценти по заемите наред със затягането на условията за предоставяне на кредити и по-слабото им търсене допълнително отслабват кредитната динамика. Годишният темп на нарастване на кредитите за предприятия отново се забави през април до 4,6%. От ноември 2022 г. средномесечното му изменение е отрицателно.</p> <div data-bbox="651 1133 1222 1447" style="text-align: center;"> <p><b>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Основен лихвен процент (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Януари</td> <td>1,50%</td> </tr> <tr> <td>Февруари</td> <td>1,80%</td> </tr> <tr> <td>Март</td> <td>2,10%</td> </tr> <tr> <td>Април</td> <td>2,40%</td> </tr> <tr> <td>Май</td> <td>2,70%</td> </tr> <tr> <td>Юни</td> <td>2,90%</td> </tr> </tbody> </table> <p>— Основен лихвен процент 01.01.2023 - 30.06.2023 г.</p> </div> <p style="text-align: right;">*Източник: БНБ</p>	Месец	Основен лихвен процент (%)	Януари	1,50%	Февруари	1,80%	Март	2,10%	Април	2,40%	Май	2,70%	Юни	2,90%
Месец	Основен лихвен процент (%)														
Януари	1,50%														
Февруари	1,80%														
Март	2,10%														
Април	2,40%														
Май	2,70%														
Юни	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>По данни на НСИ, през януари 2023 г. месечната инфлация е 1.4% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за януари 2023 г. спрямо януари 2022 г. е 16.7%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2022 - януари 2023 г. спрямо периода февруари 2021 - януари 2022 г. е 15.9%.</p> <p>По данни на НСИ, през януари 2023 г. месечната инфлация, измерена с хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), е 1.5% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за януари 2023 г. спрямо януари 2022 г. е 14.1%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2022 - януари 2023 г. спрямо периода февруари 2021 - януари 2022 г. е 13.5%.</p> <p>През февруари 2023 г. месечната инфлация е 0.8% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за февруари 2023 г. спрямо февруари 2022 г. е 16.0%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.1%, а средногодишната инфлация за периода март 2022 - февруари 2023 г. спрямо периода март 2021 - февруари 2022 г. е 16.4%.</p> <p>Според хармонизирания индекс на потребителските цени през февруари 2023 г. месечната инфлация е 0.7% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за февруари 2023 г.</p>														



спрямо февруари 2022 г. е 13.7%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 1.9%, а средногодишната инфлация за периода март 2022 - февруари 2023 г. спрямо периода март 2021 - февруари 2022 г. е 14.0%.

През март 2023 г. месечната инфлация е 0.5% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за март 2023 г. спрямо март 2022 г. е 14.0%. Инфлацията от началото на годината (март 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.6%, а средногодишната инфлация за периода април 2022 - март 2023 г. спрямо периода април 2021 - март 2022 г. е 16.5%.

Според ХИПЦ през март 2023 г. месечната инфлация е 0.6% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за март 2023 г. спрямо март 2022 г. е 12.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.5%, а средногодишната инфлация за периода април 2022 - март 2023 г. спрямо периода април 2021 - март 2022 г. е 14.1%.

През април 2023 г. месечната инфлация е 0.3% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за април 2023 г. спрямо април 2022 г. е 11.6%. Инфлацията от началото на годината (април 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 3.0%, а средногодишната инфлация за периода май 2022 - април 2023 г. спрямо периода май 2021 - април 2022 г. е 16.3%.

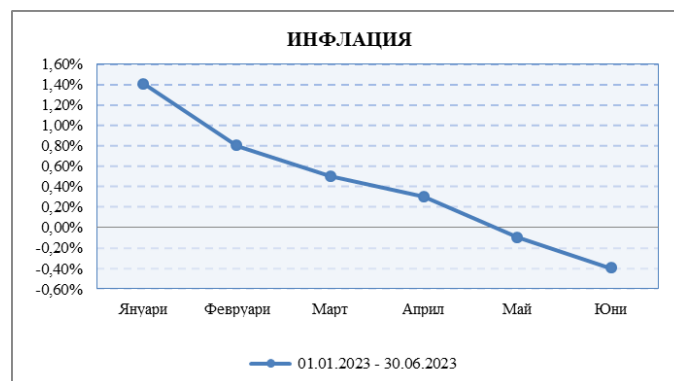
Според ХИПЦ през април 2023 г. месечната инфлация е 0.5% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за април 2023 г. спрямо април 2022 г. е 10.3%. Инфлацията от началото на годината (април 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 3.0%, а средногодишната инфлация за периода май 2022 - април 2023 г. спрямо периода май 2021 - април 2022 г. е 13.9%.

През май 2023 г. месечната инфлация е -0.1% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за май 2023 г. спрямо май 2022 г. е 10.1%. Инфлацията от началото на годината (май 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.8%, а средногодишната инфлация за периода юни 2022 - май 2023 г. спрямо периода юни 2021 - май 2022 г. е 15.8%.

Според ХИПЦ през май 2023 г. месечната инфлация е -0.2% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за май 2023 г. спрямо май 2022 г. е 8.6%. Инфлацията от началото на годината (май 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.8%, а средногодишната инфлация за периода юни 2022 - май 2023 г. спрямо периода юни 2021 - май 2022 г. е 13.5%.

През юни 2023 г. месечната инфлация е -0.4% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за юни 2023 г. спрямо юни 2022 г. е 8.7%. Инфлацията от началото на годината (юни 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.4%, а средногодишната инфлация за периода юли 2022 - юни 2023 г. спрямо периода юли 2021 - юни 2022 г. е 15.0%.

Според ХИПЦ през юни 2023 г. месечната инфлация е 0.1% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за юни 2023 г. спрямо юни 2022 г. е 7.5%. Инфлацията от началото на годината (юни 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.9%, а средногодишната инфлация за периода юли 2022 - юни 2023 г. спрямо периода юли 2021 - юни 2022 г. е 12.9%



\*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 влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във



евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.

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. На този етап подготовката за присъединяването на България към еврозоната е при целева дата 1 януари 2024 година. Въвеждането на еврото е планирано без преходен период, като датата на приемане на еврото ще съвпада с въвеждането му като официална разплащателна единица. Превалутирването ще се извършва чрез прилагането на неотменимо фиксиран валутен курс между еврото и лева. А след въвеждане на еврото в рамките на месец левът и еврото ще бъдат едновременно законно платежно средство. Националният план за въвеждане на еврото в България е стратегическият документ, въз основа на който ще се реализира оперативната работа за замяна на лева с еврото. Документът е подготвен и приет в срока – 30 юни 2021 г., поставен в Постановление № 103 на МС от 25 март 2021 г. за изменение и допълнение на Постановление № 168 на Министерския съвет от 2015 г. за създаване на Координационен съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната (ДВ, бр. 52 от 2015 г.).

На 11.11.2022 г. беше приета от Координационния съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната Комуникационната стратегия за информация и публичност на присъединяването на България към еврозоната. Приемането на Комуникационната стратегия е важна стъпка по пътя на присъединяване на страната ни към еврозоната и кореспондира с приетото на 27.10.2022 г. решение на Народното събрание, с което се задължава Министерския съвет, в координация с Българската народна банка, да ускори консултациите и преговорите с европейските институции и да ускори техническата подготовка за въвеждане на еврото. Тя се основава на приетия от Министерския съвет Национален план за въвеждане на еврото в Република България и описва принципите и задачите на цялостна информационна и комуникационна кампания; отговорните институции, които ще изпълняват отделните дейности в рамките на цялостната кампания; етапите за изпълнение на дейностите; целевите групи; каналите за разпространение на информацията и др.

На 23.02.2023 г. в речта си в УНСС изпълнителният заместник-председател на ЕК Валдис Домбровскис отбелязва, че неблагоприятните външни обстоятелства водят до забавяне на плановете за присъединяване на България към еврото. Присъединяването към еврозоната обаче следва да остане крайната цел и следва да се осъществи веднага след като бъдат изпълнени всички условия. Домбровскис подчерта, че Европейската комисия ще продължи да работи в тясно сътрудничество с България в подкрепа на усилията ѝ за присъединяване към еврозоната.

На 09.05.2023 г. на конференцията „Ролята на организираното гражданско общество в процеса на присъединяването на България към Еврозоната“, организирана от Икономическия и социален съвет към Народното събрание, бившият заместник-министър на финансите Методи Методиев заяви, че служебното правителство продължава да работи с ускорени темпове по подготовката на страната ни за членство в еврозоната съгласно приетия от Министерския съвет през май 2022 година Национален план за въвеждане на еврото в Република България. Страната полага всички възможни усилия да бъде готова да приеме еврото не по-късно от 1 януари 2025 г. В процес на подготовка е специален Закон за въвеждане на еврото в Република България, а проект на нов Закон за Българската народна банка, регламентиращ функционирането на централната ни банка в рамките на еврозоната, предстои да бъде одобрен от правителството и изпратен за разглеждане от Народното събрание. Работи се и за цялостното изпълнение на мерките от Плана за действие за изпълнение на последващите ангажименти след присъединяването на българския лев към Валутно-курсния механизъм II.

На 20.06.2023 г. по време на седмото издание на годишната среща на Българския форум на бизнес лидерите (БФБЛ) с чуждестранните посланици министърът на финансите Асен Василев заяви, че в България има силна политическа воля за присъединяване на страната в еврозоната.

На 13.05.2023 г. Международната рейтингова 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 същия рейтинг, надеждната политическа рамка от членството в ЕС и дългогодишното функциониране на режима на паричен съвет. От друга

	<p>страна, ниският дял на инвестициите спрямо БВП и неблагоприятните демографски фактори тежат на потенциалния икономически растеж и на публичните финанси в дългосрочен период. Положителната перспектива отразява плановете за членство на страната в еврозоната, което може да доведе до по-нататъшни подобрения в показателите за външната позиция на страната. Въпреки поредицата от предсрочни парламентарни избори през последните две години, от рейтинговата агенция вярват, че ключовите политически партии остават ангажирани с приемането на еврото. Според Fitch Ratings, необходимите законодателни изменения трябва да бъдат приети след като политическата среда се стабилизира, като рисковете около датата за влизане в еврозоната са свързани главно с изпълнението на критерия за ценова стабилност.</p> <p>От Fitch Ratings прогнозира средногодишна инфлация (ХИПЦ) от 9,6 % през 2023 г. (текуща медианна стойност от 6,4 % за държавите с рейтинг „BBB“), при 13 % през 2022 г. Прогнозира се растежът на БВП да се забави до 1,3 % през 2023 г. от 3,4 % през 2022 г. Анализаторите от рейтинговата агенция, очакват рязко намаляване на запасите, които фирмите поддържат и забавяне на растежа на частното и публичното потребление.</p> <p>Основни фактори, които биха могли да доведат до положителни действия по рейтинга, са: напредък към присъединяването към еврозоната, включително увереност, че България отговаря на критериите за членство и срока за приемане на еврото; подобряване на потенциала за растеж на икономиката, например чрез въвеждане на структурни и управленски реформи за подобряване на бизнес средата и/или ефективно използване на средствата от ЕС.</p> <p>Фактори, които биха могли да доведат до негативни действия по рейтинга, са: липса на напредък в присъединяването към еврозоната поради постоянна политическа нестабилност или неизпълнение на критериите за конвергенция; по-ниски перспективи за растеж в средносрочен период, предизвикани например от значителен неблагоприятен макроикономически шок или инфлация, която се е задържала на високи нива.</p> <p>По данни на БНБ от 30.06.2023 г. брутният външен дълг в края на април 2023 г. възлиза на 44 459.2 млн. евро (49.2% от БВП2), което е с 3 191.4 млн. евро (7.7%) повече в сравнение с края на април 2022 г. (41 267.8 млн. евро, 48.8% от БВП). В края на април 2023 г. <i>краткосрочните задължения</i> са 7 707.7 млн. евро (17.3% от брутния дълг, 8.5% от БВП) и се увеличават с 88.7 млн. евро (1.2%) спрямо април 2022 г. (7 619.1 млн. евро, 18.5% от дълга, 9% от БВП). <i>Дългосрочните задължения</i> възлизат на 36 751.5 млн. евро (82.7% от брутния дълг, 40.7% от БВП), като се повишават с 3 102.8 млн. евро (9.2%) спрямо края на април 2022 г. (33 648.7 млн. евро, 81.5% от дълга, 39.8% 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>ВЛИЯНИЕ НА СЪБИТИЯТА В УКРАЙНА И ПОСЛЕДИЦИТЕ ОТ COVID-19</p>	<p>Високото ниво на несигурност, съчетано със значително повишаване на волатилността на пазарите на ценни книжа през 2022 г., войната в Украйна, високите разходи за суровини и енергия в Европа, покачането на лихвените проценти и преминаването към политика на изтегляне на свръх-ликвидността от страна на централните банки, ограничава икономическия растеж, което ще продължи като тенденция и през 2023 г. Всички тези фактори ще повлияят отрицателно на глобалното търсене, поради което очакванията са да е налице само умерен растеж за глобалната икономика през 2023 г. Геополитическият риск може да намали икономическия растеж и в комбинация с потенциала от въздействието върху цените на суровините и нарастването на протекционизма може да има сериозни отрицателни последици за общите икономически и банкови дейности.</p> <p>Причина за безпокойство и негативно проявление върху дейността на някои икономически субекти и през текущото тримесечие продължават да включват:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- войната в Украйна;</li> <li>- продължаващи търговски проблеми между САЩ, Канада и Китай, с потенциално отрицателно въздействие върху веригите за доставки;</li> <li>- несъгласие с тавана на федералния дълг на САЩ, което може да причини нестабилност на световните пазари;</li> <li>- нарастващи граждански вълнения и активизъм в световен мащаб;</li> <li>- напрежение в Близкия изток.</li> </ul> <p>От началото на 2023 г. глобалната икономика е изправена пред набор от рискове, които</p>

	<p>изглеждат едновременно нови и добре познати. Светът е изправен пред рискове като инфлация, високи цени на горива и ресурси, търговски войни, изтичане на капитали от нововъзникващите пазари, широко разпространени социални вълнения, геополитическа конфронтация. Рисковете се засилват, предвид очакваните неустойчиви нива на дълга, съчетано с нисък растеж, ниски глобални инвестиции и деглобализация.</p> <p>В свой доклад за глобалните рискове през 2023 г. Световният икономически форум предупреждава, че разходите за живот ще доминират глобалните рискове през следващите две години, докато ефектът от неуспехите на действията на държавите в областта на климата ще доминира през следващото десетилетие.</p> <p>Икономическите последици от COVID – 19 и войната в Украйна доведоха до рязко нарастваща инфлация, бързо нормализиране на паричните политики, съчетано с нисък растеж и ниски инвестиции. Правителствата и централните банки могат да се сблъскат с упорит инфлационен натиск през следващите две години, като се отчита и потенциалът за продължителна война в Украйна, продължаващите затруднения вследствие на пандемията и икономическата война, стимулиращи прекъсването на веригата на доставки. Рисковете за влошаване на икономическите перспективи също се очертават като големи. Грешното калибриране между паричната и фискалната политика ще повиши вероятността от ликвидни шокове, сигнализирайки за по-продължителен икономически спад и дългови затруднения в глобален мащаб. Продължаващата инфлация, движена от предлагането, може да доведе до стагфлация, чиито социално-икономически последици могат да бъдат тежки, предвид безпрецедентно високите нива на публичен дълг. Дори, ако някои икономики претърпят по-мекото от очакваното икономическо приземяване, краят на ерата на ниските лихвени проценти се очаква да има значителни последици за правителствата, бизнеса и хората. Ефектите от това ще бъдат усетени най-остро от най-уязвимите части на населението във вече нестабилните държави, допринасяйки за нарастваща бедност, глад, насилствени протести и политическа нестабилност.</p> <p>Правителствата ще продължават да се сблъскват с опасно балансиране между защитата на голяма част от гражданите си от постоянно покачващите се разходи за живот и посрещането на разходите за обслужване на дълга, тъй като приходите ще бъдат подложени на натиск от икономически спад, все по-спешен преход към нови енергийни системи и малко стабилна геополитическа среда. Очертаващата се нова икономическа ера може да задълбочи различията между богатите и бедните страни и да бъде основа за връщане назад в човешкото развитие от десетилетия. Геополитическата фрагментация ще доведе до геоекономическа война и ще увеличи риска от конфликти между различни области.</p> <p>Същевременно, водените икономически политики ще се използват за отбрана, за изграждане на самодостатъчност и суверенитет от съперничаещи си сили. Тъй като геополитиката надделява над икономиката, по-вероятно е по-дългосрочно нарастване на неефективното производство и нарастващи цени.</p>
<p>РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА</p>	<p>Покачването на цените на тока и енергоносителите, което се засили особено отчетливо след инвазията на Русия в Украйна, оказаха натиск върху европейските потребители, след две години на коронавирус, блокиране на производството и проблеми с трудовата заетост. Цените на едро на природния газ се повишиха значително през 2022 г., като последващото намаление в цената на природния газ не компенсира предходното рязко увеличение. Волатилността при цените на енергоносителите се повлия и от необичайно ниските складови наличности, повишеното търсене от страна на икономиките, излизаци от пандемията и минималните или преустановени доставки от Русия. Тези процеси водят неминуемо до повишаване на инфлацията, като европейската икономика е подложена на натиск от свиването на покупателната способност на потребителите. По оценки на анализатори енергийната криза може да свали до 1% от brutния вътрешен продукт, като въздействието ѝ ще бъде различно в отделните страни, а правителствената подкрепа може да намали сериозните негативни последици.</p> <p>Във връзка с постоянно нарастващите цени на енергийните ресурси се прие и приложи програма за компенсации на бизнеса. Финансовият източник за тези компенсации са приходите във фонда „Сигурност на електроенергийната система“, държавните енергийни дружества под шапката на Български енергиен холдинг, както и държавния бюджет. С последващо изменение в програмата през м. юни 2022 г. се заложи подпомагането на всички небитови потребители да продължи, като целта е да се намалят негативните последици от съществените и неблагоприятни колебания на цените на електрическата енергия на свободния пазар.</p>

## **НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

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

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

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

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

Финансовите институции отпускат все по – малко кредити, като основна причина 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.

### **ВЛИЯНИЕ НА СЪБИТИЯТА В УКРАЙНА И ПОСЛЕДИЦИТЕ ОТ COVID-19**

През февруари 2022 г., след военния конфликт между Русия и Украйна, някои държави обявиха въвеждането на пакети от санкции срещу държавния дълг на Руската федерация и редица руски банки, както и персонални санкции срещу редица физически лица. Поради нарастващото геополитическо напрежение от февруари 2022 г. се наблюдава значително повишаване на волатилността на пазарите на ценни книжа и валута, както и значително поевтиняване на рублата спрямо щатския долар и еврото. Очакванията са въведените санкции да повлияят на дейността на руски и украински предприятия в различни сектори на икономиката. Предвид прогнозите за значително забавяне на икономиката в световен мащаб заради събитията в Украйна се очаква, това да доведе до намаляване на потреблението и реалните доходи на населението. Мащабните сътресения във веригите на доставки, които започнаха да се проявяват от началото на пандемията и се задълбочиха вследствие на руската инвазия наложиха преосмисляне на цялата логистика, с цел скъсяване на разстоянията, за да се минимализира бъдещ риск от прекъсване на производствените процеси.

След като през 2022 г. цените на енергоносителите поскъпнаха заради руската инвазия в Украйна, от началото на 2023 г. те започнаха да се връщат на нива отпреди инвазията, а от началото на март се наблюдава задържане в този диапазон. В края на март изтече последното правителствено решение за компенсирание на сметките за ток на нестопанските потребители –

предприятия, малки и средни фирми, болници, училища и детски градини и административни сгради. Формално парламентът задължи правителството до края на годината да покрива разликата в цената на тока за тези клиенти, ако на борсата електроенергията струва над 200 лв./МВтч. Предвид спецификата в предмета на дейност, Дружеството не е непосредствено изложено на риск, свързан с цените на електроенергията. В случай, че военният конфликт продължи това би имало значителен ефект върху дейността на Дружеството, свързан с инфлацията в страната и очакванията за стагфлация, което ще намали потребителското търсене, респективно ще повлияе на приходите от наеми, събирани от ключови наематели на Дружеството.

Ръководството на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД ще продължи да оценява въздействието на събитията в Украйна върху дейността на дружеството.

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

През отчетния период „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не са сключвани големи сделки със свързани с Дружеството лица.

20.07.2023 г.  
гр. София

За „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД:

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