

**ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ
КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД
към 31.12.2023 г.**

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента

Няма настъпили промени в счетоводната политика на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД през отчетния период (01.01.2023 г. – 30.12.2023 г.)

2. Информация за настъпили промени в икономическата група (група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството) на емитента, ако участва в такава група

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД не е част от икономическа група (група предприятия по смисъла на закона за счетоводството).

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група (група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството), апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност

• По отношение на извършени организационни промени в рамките на емитента

През отчетния период не са извършвани промени в състава на Съвета на директорите на „Еуротерра България“ АД, който е в състав:

Михаил Пантазис Терианос
Олга Христос Териану и
Маргарита Алексиева Стоянова

Към 31.12.2023 г.

- не е започнало производство по преобразуване;
- емитентът не е част от икономическа група (група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството);
- няма извършени апортни вноски от емитента;
- няма преустановени дейности.

През отчетния период дружеството е отдавало под наем собствено имущество, както следва:

ПОРТФЕЙЛ НА ИМОТИТЕ НА „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ КЪМ 31.12.2023 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, Pire, 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.

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. Освен описаните имоти, които Дружеството отдава под наем, за пълнота на докладваната информация следва да се отбележи, че Дружеството притежава земеделски земи в с. Крумово, както и Парцел от Ботаническата градина в София.

Към дата на оповестяване на настоящия документ дружеството е сключило предварителен договор за учредяване на право на строеж срещу обезщетение за част от парцела Ботаническа градина в гр. София. Съгласно условията на договора, окончателната стойност на правото на строеж ще бъде допълнително уточнена след изготвяне и съгласуване на необходимите проектни книжа от купувача-инвеститор.

На 11.09.2023 г. е проведено заседание на Съвета на директорите на „Еуротерра България“ АД, на което е взето решение за даване на предварително одобрение и съгласие за сключване на сделка, изразяваща се в учредяване на право на строеж от публичното дружество „Еуротерра България“ АД в полза на трето лице, което не е свързано/заинтересовано по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК - „Рухаус“ ООД, ЕИК 204261010 срещу обезщетение. Предмет на сделката е учредяване на право на строеж от „Еуротерра България“ АД в полза на „Рухаус“ ООД, представлявано от управителя Евгени Рафаилов срещу обезщетение. „Еуротерра България“ АД е собственик на два поземлени имота с обща площ съгласно документи за собственост от 55 436 м², находящи се в гр. София, Район „Витоша“, които съгласно Общия устройствен план на гр. София попадат в зона „Жм-3“ (Жилищна зона с малко етажно застрояване). В резултат на сделката публичното дружество „Еуротерра България“ АД ще учреди право на строеж за изграждане в притежаваните от него имоти на жилищен комплекс от затворен тип, включващ луксозни редови еднофамилни къщи, две многофамилни жилищни сгради и обслужващи обекти, включително съпътстваща инфраструктура. Едновременно с това, Дружеството ще прехвърли в полза на „Рухаус“

ООД идеални части от правото на собственост върху имотите и от общата инфраструктура в комплекса, срещу задължението на последното да извърши необходимото градоустройствено планиране (приемане на ПУП-ПРЗ), да проектира, изгради и въведе в експлоатация жилищния комплекс, както и да предостави на „Еуротерра България“ АД парично обезщетение в размер на 1 000 000 евро без включено ДДС и обезщетение, представляващо 30 % от реализираната надземна разгъната застроена площ и подземната застроена площ на жилищния комплекс, съответстващи на определен брой самостоятелни обекти, заедно със съответните прилежащи към тях площи/части от имотите и общите части на многофамилните жилищни сгради и други открити и обслужващи ги обекти, инфраструктура и чужда инфраструктура.

Съгласно договора, Еуротерра България АД се задължава да учреди в полза на „Рухаус“ ООД право на строеж върху притежаваните имоти за 70% от планираната и реализираната разгъната застроена площ и подземната застроена площ на Комплекса, както и след въвеждане в експлоатация на всички новопостроени сгради да му прехвърли в изискуемата от закона форма 70% от идеалните части от правото на собственост върху имотите и инфраструктурата в комплекса, като Дружеството ще си запази правото на строеж върху разпределените на него самостоятелни обекти, съставляващи 30% от планираната, разгъната застроена площ и подземна застроена площ на комплекса и 30% идеални части от правото на собственост върху имотите и изградената инфраструктура в комплекса, като в замяна на учреденото право на строеж „Рухаус“ ООД се задължава да заплати на „Еуротерра България“ АД парично обезщетение в размер на 1 000 000 евро без ДДС, както и изцяло за своя сметка и отговорност да изгради и въведе в експлоатация комплекса и да му предаде разпределените за него самостоятелни обекти. Договорът предвижда „Еуротерра България“ АД да учреди в нотариална форма в полза на „Рухаус“ ООД право на строеж за 70% от планираната разгъната застроена площ и подземна застроена площ на комплекса, която площ ще съответства на определен брой самостоятелни обекти, разпределени на „Рухаус“ ООД, заедно с прилежащите им се идеални части от общите части на сградите, където има такива. „Еуротерра България“ АД си запазва правото на строеж върху имотите по отношение на 30% от планираната и реализирана разгъната застроена площ и подземна застроена площ на комплекса, която площ ще съответства на определен брой самостоятелни обекти, които ще му бъдат разпределени, заедно с припадащите им се идеални части от общите части на сградите, където има такива. В посочените 70%, съответно 30% от планираната и реализираната разгъната застроена площ и подземна застроена площ на комплекса, не се включва площта на инфраструктурата и чуждата инфраструктура, която ще остане съсобствена между „Еуротерра България“ АД и „Рухаус“ ООД. Стойността на описаната сделка е 1 000 000 евро, представляващи левовата равностойност на 1 955 830 лв., като в тази стойност не се включва ДДС, а балансовата стойност на имотите възлиза на 245 хил. лв. (съгласно отчета на „Еуротерра България“ АД към 30.06.2023 г.). Посочената стойност на сделката не надвишава прага от 1/3 от по-ниската стойност на активите на „Еуротерра България“ АД, отразена в последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2022 г. (21 065 хил. лв.), която е по-ниската стойност от двата относими баланса съгласно чл. 114 от ЗППЦК. Предвид това и доколкото в сделката не участват заинтересовани лица, същата не се квалифицира като попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1 и сл. от ЗППЦК.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущия отчетен период, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД не е публикувало прогноза за финансовия резултат от своята дейност за текущата финансова година.

5. Данни за лицата, притежавачи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на отчетния период, и промените в притежаваните от

лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период

**Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА на
Еуротерра България АД**

През отчетния период не е извършвана промяна в лицата, упражняващи контрол върху „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД.

Към 31.12.2023 г. структурата на капитала на дружеството е следната:

Акционер	Брой акции	% от капитала
Олга Христос Териану	2 274 985	50,00%
Михаил Пантазис Терианос	2 074 479	45,59%
"ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД – обратно изкупени акции	129 845	2,85%
Други физически и юридически лица	70 691	1,56%

6. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на отчетния период, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно

Към 31.12.2023 г. членовете на СД на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД притежават акции на дружеството, както следва:

Член на СД	Брой акции	Процент от капитала
Олга Христос Териану	2 274 985	50.00
Михаил Пантазис Терианос	2 074 479	45.59

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно

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

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размера на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели.

През отчетния период не е налице информация, която да бъде докладвана по тази точка от настоящия документ.

30.01.2024 г.

За “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД:.....

Лидия Герджикова

/пълномощник на Михаил Терианос –
Изпълнителен директор