

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

към 31.03.2025 г.,

съгласно чл.100о, ал. 4, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа
(ЗППЦК)

1. Важни събития за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, настъпили през периода 01.01.2025 г. – 31.03.2025 г.

През периода 01.01.2025 г. – 31.03.2025 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е оповестило следната вътрешна информация до КФН, БФБ АД и обществеността чрез информационната платформа [infostock.bg](https://www.infostock.bg) следната информация, достъпна на адрес - <https://www.infostock.bg/infostock/control/announcement?filter=1&page=&fromDate=%EE%F2+%E4%E0%F2%E0&toDate=%E4%EE+%E4%E0%F2%E0&messageTopic=&ticker=EUTR&tickerValue=EUTR+%2F+4EJ++%C5%F3%F0%EE%F2%E5%F0%F0%E0+%C1%FA%EB%E3%E0%F0%E8%FF+%C0%C4>, както и на корпоративната страница на дружеството, достъпна на електронен адрес http://www.euroterrabulgaria.bg/index.php?option=com_content&view=article&id=91&Itemid=115&lang=bg.

На 24.01.2025 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен финансов отчет за четвърто тримесечие към 31.12.2024 г.

На 27.03.2025 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен финансов отчет към 31.12.2024 г., заверен от регистриран одитор.

2. Влияние на важните събития за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, настъпили към 31.03.2025 г. върху резултатите във финансовия отчет

Предметът на дейност на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е: покупки, продажби, ипотeki, 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 недвижимата 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.

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.

Структура на капитала на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД

Към 31.03.2025 г. структурата на капитала на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД 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%

Финансови резултати

Към 31.03.2025 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД отчита нетни приходи от продажби в размер на 248 хил. лв. в сравнение с отчетените за същия период на 2024 г. нетни приходи от продажби на стойност 6 722 хил. лв., което представлява намаление на нетните приходи от продажби със 6 474 хил. лв. Нетните приходи от продажби на дружеството към 31.03.2025 г. включват 96,37 % приходи от продажба на услуги и 3,63 % други приходи.

Към 31.03.2025 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД отчита финансов резултат загуба в размер на (80) хил. лв., спрямо отчетената за същия период на 2024 г. нетна печалба в размер на 5 879 хил. лв.

Към 31.03.2025 г. печалбата преди облагане с данъци и амортизации, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи (EBITDA) на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е на стойност 62 хил. лв. в сравнение с EBITDA към 31.03.2024 г. в размер на 6 070 хил. лв.

Към 31.03.2025 г. печалбата преди облагане с данъци, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи (EBIT) на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е на стойност 19 хил. лв. в сравнение с EBIT към 31.03.2024 г. в размер на 6 028 хил. лв.

Към 31.03.2025 г. общата сума на активите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е 23 232 хил. лв., а стойността на собствения капитал намалява с 23,53 % до размер от 10 060 хил. лв.

Финансови показатели на дружеството към 31.03.2025 г.

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.3.2025	31.3.2024
Коефициент на обща ликвидност	0,08	0,48
Коефициент на бърза ликвидност	0,08	0,48
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,05	0,03
Коефициент на незабавна ликвидност	0,05	0,03



Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.3.2025	31.3.2024
Рентабилност на Основния Капитал	-0,02	1,33
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,01	0,45
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,003	0,23



Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЖНЯЛОСТ:	31.3.2025	31.3.2024
Коефициент на задлъжнялост	1,31	0,95
Дълг / Активи	0,57	0,49
Коефициент на финансова автономност	0,76	1,05



Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.3.2025	31.3.2024
ЕВИТДА	62	6 070
ЕВИТ	19	6 028



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	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. Общият системен политически риск е умерен. България е демократична република и има добри позиции в международните отношения. Тя е член на ЕС и НАТО и кандидат за членство в ОИСР. Нестабилността, свързана с невъзможността да се сформира редовно правителство се превърна в проблем, поради факта, че шест парламентарни избора от 2021 г. насам не успяха да създадат стабилно, трайно правителство. През октомври 2024 г. в България се проведеха седмите по ред избори, като дясноцентристката политическа партия ГЕРБ се очерта като най-голямата партия, спечелвайки 26% от гласовете. Българският парламент одобри кабинет, ръководен от Росен Желязков, слагайки край на продължилите месеци преговори за съставяне на коалиционно правителство. България се присъедини напълно към Шенгенското пространство на 1 януари 2025 г., като направи важна крачка в нейните усилия за интеграция в ЕС. Към настоящия момент, политическият риск за България е свързан с предизвикателствата, свързани с поети ангажименти за осъществяване на структурни реформи, повишаване на социалната стабилност и жизнения стандарт, ограничаване на неефективните разходи и следването на устойчиви политики. Въпреки функционирането на редовно правителство с осигурено парламентарно мнозинство, подкрепящо водените политики, в България продължава да е налице бавен напредък по изискваните от ЕС реформи в съдебната система и мерки за борба с корупцията, съчетано с обществено недоволство от стандарта на живот, както и висока уязвимост към външни шокове, поради високата зависимост от износа. Бизнес средата в България остава адекватна, въпреки че се наблюдават известни слабости по отношение на възприеманата корупция и правната рамка. Слабости остават в области като ефективност на съдебните и правоохранителни органи и почтеност на правителството.
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	По данни на Националния статистически институт от 28.03.2025 г. <i>общият показател на бизнес климата март 2025 г.</i> се понижава с 0.5 пункта в сравнение с февруари (от 20.9% на 20.4%), като намаление на показателя е регистрирано единствено в промишлеността.  Източник: НСИ През март 2025 г. съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ спада с 3.9 пункта (от 18.4% на 14.5%), което се дължи на резервираните оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Същевременно и прогнозите им за производствената активност през следващите три месеца са неблагоприятни. Основните фактори, ограничаващи дейността в сектора, остават

	несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила, посочени съответно от 56.8 и 30.7% от предприятията. Относно продажните цени в промишлеността мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца. През март 2025 г. <i>съставният показател „бизнес климат в строителството“</i> се повишава с 0.9 пункта (от 23.3% на 24.2%) в резултат на по-благоприятните оценки на строителните предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. Позитивни са и прогнозите им за дейността през следващите три месеца. Най-сериозните затруднения за развитието на бизнеса продължават да са свързани с несигурната икономическа среда, недостига на работна сила и цените на материалите. В сравнение с февруари делът на мениджърите, които прогнозират продажните цени в строителството да се повишат през следващите три месеца, се увеличава. През март 2025 г. <i>съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“</i> се покачва с 1.1 пункта (от 35.4% на 36.5%), което се дължи на по-оптимистичните очаквания на търговците на дребно за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. По-позитивни са и прогнозите им за обема на продажбите (виж фиг. 10) и поръчките към доставчиците през следващите три месеца. Несигурната икономическа среда, конкуренцията в бранша, недостатъчното търсене и недостигът на работна сила са основните пречки за дейността на предприятията. По-голяма част от търговците на дребно не предвиждат промяна в продажните цени през следващите три месеца. Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата, изложени в Икономически бюлетин бр. 2/2025 на Европейската централна банка, се очаква средният годишен растеж на реалния БВП да е 0,9% през 2025 г., да се ускори до 1,2% през 2026 г. и да достигне 1,3% през 2027 г. В сравнение с макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите на Евросистемата от декември 2024 г. перспективата за растежа на БВП е ревизирана надолу с 0,2 проценти пункта за 2025 г. и 2026 г., но остава непроменена за 2027 г. Низходящата ревизия се дължи основно на корекцията надолу на износа, и в по-малка степен на инвестициите, като отражение на по-силното от предвижданото влияние на несигурността, както и на очакванията, че предизвикателствата пред конкурентоспособността вероятно ще продължат да съществуват по-дълго от прогнозираното по-рано. Фискалните и структурните политики следва да водят до повишаване на производителността, конкурентоспособността и устойчивостта на икономиката. Компасът за конкурентоспособността на Европейската комисия предоставя конкретна пътна карта за действие и предложенията ѝ следва да бъдат бързо приемани. Правителствата трябва да гарантират наличието на устойчиви публични финанси в съответствие с рамката за икономическо управление на ЕС и да дават приоритет на съществените структурни реформи и стратегическите инвестиции, насърчаващи растежа.
ЛИХВЕН РИСК	Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. На своето заседание на 6 март 2025 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка взе решение да намали с 25 базисни точки трите основни лихвени процента на ЕЦБ. По-конкретно, решението да се понижи лихвеният процент по депозитното улеснение, чрез който Управителният съвет задава курса на паричната политика, се основава на актуализираната оценка на прогнозата за инфлацията, динамиката на базисната инфлация и устойчивостта на трансмисионния механизъм на паричната политика. Управителният съвет е решен да гарантира устойчивото стабилизиране на инфлацията на средносрочното ѝ целево равнище от 2%. Особено в настоящите условия на нарастваща несигурност той ще следва основан на данните подход, заседание по заседание, за определяне на подходящата позиция по паричната политика. Според макроикономическите прогнози за еврозоната на експерти на Евросистемата от март 2025 г. общата инфлация се очаква да бъде на средно равнище от 2,3% през 2025 г., 1,9% през 2026 г. и 2,0% през 2027 г. Възходящата ревизия на общата инфлация за 2025 г. отразява по-значителната динамика на цените на енергията.

	ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ <table border="1"> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Процент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Януари</td> <td>2.95%</td> </tr> <tr> <td>Февруари</td> <td>2.82%</td> </tr> <tr> <td>Март</td> <td>2.60%</td> </tr> </tbody> </table> *Източник: БНБ	Месец	Процент	Януари	2.95%	Февруари	2.82%	Март	2.60%
Месец	Процент								
Януари	2.95%								
Февруари	2.82%								
Март	2.60%								
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите. <i>Индекс на потребителските цени:</i> По данни на НСИ през януари 2025 г. месечната инфлация е 2.0%, а годишната инфлация за януари 2025 г. спрямо януари 2024 г. е 3.8%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2024 - януари 2025 г. спрямо периода февруари 2023 - януари 2024 г. е 2.4%. <i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През януари 2025 г. месечната инфлация е 1.8%, а годишната инфлация за януари 2025 г. спрямо януари 2024 г. е 3.8%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2024 - януари 2025 г. спрямо периода февруари 2023 - януари 2024 г. е 2.6%. <i>Индекс на потребителските цени:</i> През февруари 2025 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за февруари 2025 г. спрямо февруари 2024 г. е 4.0%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.6%, а средногодишната инфлация за периода март 2024 - февруари 2025 г. спрямо периода март 2023 - февруари 2024 г. е 2.5%. <i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През февруари 2025 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за февруари 2025 г. спрямо февруари 2024 г. е 3.9%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.2%, а средногодишната инфлация за периода март 2024 - февруари 2025 г. спрямо периода март 2023 - февруари 2024 г. е 2.6%. <i>Индекс на потребителските цени:</i> През март 2025 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за март 2025 г. спрямо март 2024 г. е 4.0%. Инфлацията от началото на годината (март 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.8%, а средногодишната инфлация за периода април 2024 - март 2025 г. спрямо периода април 2023 - март 2024 г. е 2.6%. <i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През март 2025 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за март 2025 г. спрямо март 2024 г. е 4.0%. Инфлацията от началото на годината (март 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.5%, а средногодишната инфлация за периода април 2024 - март 2025 г. спрямо периода април 2023 - март 2024 г. е 2.7%. ИНФЛАЦИЯ <table border="1"> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Процент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Януари</td> <td>2.00%</td> </tr> <tr> <td>Февруари</td> <td>0.60%</td> </tr> <tr> <td>Март</td> <td>0.20%</td> </tr> </tbody> </table> *Източник: НСИ	Месец	Процент	Януари	2.00%	Февруари	0.60%	Март	0.20%
Месец	Процент								
Януари	2.00%								
Февруари	0.60%								
Март	0.20%								
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								

	евро в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица. На свое заседание на 30.06.2021 г. Координационният съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната прие проект на Национален план за въвеждане на еврото в Република България. Ангажиментът на България за приемане на единната европейска валута е препотвърден в Договора за присъединяването на Република България и Румъния към Европейския съюз, след като първоначално е заявен при започване на преговорите на страната ни за членство в ЕС. Според Отчет за дейността на министерството на финансите за периода 9 април - 26 август 2024 г. на 12 април 2024 г. беше подписано Споразумение за партньорство между Европейската комисия (ЕК) и Република България за организиране на информационни и комуникационни кампании относно въвеждането на еврото в страната. Документът предвижда координиране на усилията на българските и европейските власти с цел повишаване на обществената информираност за функционирането на Икономическия и паричен съюз, както и да се подпомогне плавната смяна на лева с евро. На 26 юни 2024 г. Европейската комисия (ЕК) и Европейската централна банка (ЕЦБ) публикуваха конвергентните доклади за 2024 г., в които представят оценката си за напредъка по пътя към еврозоната, постигнат от шестте държави членки, задължени да приемат еврото: България, Чехия, Унгария, Полша, Румъния и Швеция. Според тазгодишните конвергентни доклади България продължава устойчиво да покрива три от четирите числови критерия за членство, а именно този за стабилност на публичните финанси (бюджетно салдо и държавен дълг), за валутния курс и за дългосрочния лихвен процент. България не изпълнява единствено критерия за ценова стабилност, като очакванията са инфлацията да се понижи през следващите месеци, което би позволило на България да изпълни и последното предизвикателство пред членството ѝ в еврозоната. В докладите се отбелязва, че от шестте разглеждани държави само законодателството на България може да се счита за съвместимо с правото на ЕС при спазване на условията и тълкуванията, посочени в докладите. В контекста на пълноправното членство в еврозоната България следва да продължи стъпките си към осигуряването на стабилна и предвидима бизнес среда и институционална рамка за постигането на устойчива конвергенция с държавите от еврозоната. Напредъкът на България за членството ѝ в еврозоната беше приветстван от еврогрупата по време на срещата на европейските лидери на 20.03.2025 г. в Брюксел. Общата европейска отбрана и помощта за Украйна бяха акцентите в разговорите. Очакваме положителни резултати от доклада за готовността ни за еврото между май и юни, заяви премиерът Росен Желязков, който разговаря лично с председателите на Европейската централна банка и на еврогрупата. По данни на Министерството на финансите на 11.04.2025 г. рейтинговата агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB' с положителна перспектива, съобщи Министерството на финансите. Fitch Ratings отбелязва, че ниската производителност на труда и неблагоприятната демография имат възпиращ ефект върху потенциалния растеж в дългосрочен план. Положителната перспектива отразява перспективите за приемане на еврото, които биха довели до допълнително подобряване на външните показатели. Рейтинговата агенция посочва, че намира като цяло приемането на еврото в подкрепа на рейтинга. Fitch Ratings ревизира нагоре прогнозата си за растеж на БВП за 2025 г. на 3.1% от 2.5% през октомври. Рейтинговата агенция очаква инфлацията да бъде средно 3.9% през 2025 г. спрямо 2.6% през 2024 г., като не очаква инфлацията да попречи на влизането в еврозоната. По данни на БНБ от 31.03.2025 г. брутният външен дълг в края на януари 2025 г. възлиза на 47 777.7 млн. евро (43.7% от БВП²), което е с 3690.5 млн. евро (8.4%) повече в сравнение с края на януари 2024 г. (44 087.2 млн. евро, 42.5% от БВП). В края на януари 2025 г. краткосрочните задължения са 8582 млн. евро (18% от брутния дълг, 7.9% от БВП) и се повишават с 621 млн. евро (7.8%) спрямо януари 2024 г. (7961.1 млн. евро, 18.1% от дълга, 7.7% от БВП). Дългосрочните задължения³ възлизат на 39 195.6 млн. евро (82% от брутния дълг, 35.9% от БВП) в края на януари 2025 г., като нарастват с 3069.5 млн. евро (8.5%) спрямо края на януари 2024 г. (36 126.1 млн. евро, 81.9% от дълга, 34.8% 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.
РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ВОЕННИТЕ КОНФЛИКТИ В БЛИЗКИЯ ИЗТОК И УКРАИНА	Продължаващата война в Украйна и конфликтът в Близкия изток, обуславя повишаването на цените на енергийните ресурси и произтичащите от това по-високи темпове на инфлация за производствените и потребителски цени. Допълнителните рискове за развитието на икономиката представлява ескалацията на геополитическите конфликти и по-нататъшното засилване на глобалните търговски конфликти, особено между Съединените щати и техните търговски партньори. Отбелязаният спад на инфлацията на потребителските цени през 2024 г. и свързаните с това увеличения на реалните доходи ще подкрепят покупателната способност на потребителите в Съединените щати и Европа. Краткосрочните лихвени проценти вероятно ще продължат да падат, поне в еврозоната. Въпреки това дългосрочните лихвени проценти, които са от решаващо значение за развитието на пазарите на недвижими имоти и корпоративните инвестиции, вече не се очаква да намалее значително. Мерките за стимулиране на растежа са все по-ограничени от високото ниво на държавен дълг в много държави, който нарасна значително по време на пандемията от коронавирус. Икономическите предизвикателства за Европа, свързани с демографските промени, както и ефектите от ускорената трансформация на политиката за климата върху корпоративната конкурентоспособност и покупателна способност на домакинствата стават все по-отчетливи. Очакванията са високото ниво на геополитическа и търговска несигурност да натежи върху доверието на потребителите и бизнеса. Високите тарифи за внос, наложени от Съединените щати, както и ответните мерки от страна на търговските партньори биха могли да повишат глобалната инфлация и лихвените проценти, като по този начин забавят икономическия растеж. По отношение на тенденциите в развитието на европейската икономика, очакванията са за малко по-висок растеж на БВП (2025 г.: +1,2%, 2024 г.: +0,9%). Тъй като водещите икономически индикатори не сочат скорошното възстановяване на промишленото търсене, очакванията са за слаб растеж в страните от ЕС с висок промишлен дял. Задълбочаващото се разделение и нарастващата фрагментация променят международните отношения и поставят въпроса дали съществуващите държавни структури/системи са в състояние да отговорят на новите предизвикателства. Нивата на глобално сътрудничество в много области на геополитиката, хуманитарните въпроси, икономическите отношения, екологичните, обществени и технологични предизвикателства, може да достигнат до най-ниската си точка на третиране и преодоляване през следващите години. Ключови държави все повече се обръщат навътре, фокусирайки се върху нарастващите вътрешни икономически и социални проблеми, вместо да се стремят да укрепят многостранните връзки и да се изправят пред споделените предизвикателства. Глобалната политическа перспектива ще се определя от все по-отчетливо налагащия се многополюсен и фрагментиран ред, в който средните и големите сили ще се борят да определят и наложат нови регионални правила и норми. Очаква се ръководеният от Запада глобален ред да продължи своя упадък, но въпреки това да остане важен център на власт. Алтернативните центрове на власт ще се засилят, не само водени от Китай, но и от ключови нововъзникващи сили, включително Индия и държавите от Персийския залив. По отношение на конфликта Русия-Украйна, позицията, заета от новата американска администрация ще бъде от решаващо значение за нейното развитие. От действията на новата американска администрация не става ясно дали Съединените щати ще заемат потвърдена позиция спрямо Русия, разчитайки, че подобен ход ще действа като възпиращ фактор за по-нататъшна руска ескалация или ще увеличи натиска върху Украйна, включително чрез намаляване на финансовата подкрепа. Спектърът от възможни развития на конфликта Русия-Украйна е изключително широк, вариращ от по-нататъшна ескалация и развитие, може би включваща и съседните държави до нелеко споразумение за замразяване на конфликта. В Близкия изток всяко преминаване към пълномащабна война между Израел и Иран ще ангажира още повече Съединените щати. Подобна война освен, че притежава потенциал да породии изключителна нестабилност на целия регион, също така да повлияе негативно на икономиките на държавите в Близкия изток. Междувременно неотдавнашното развитие на политическата ситуация в Сирия повдигат както възможности, така и рискове. Надеждите са, че може да има съживяване на икономиката в този регион и да се осигури по-приобщаваща политическа среда. Въпреки това, изграждането на стабилност в цяла Сирия ще бъде предизвикателство, като се отчитат множеството конкуриращи се интереси, които са замесени. Тези интереси включват както местни групи, така и чужди държави. Ако други държави решат да се намесят по-силно

	ако други държави решат да се намесят по-силно, докато се развива преходът, това може да доведе до подновяване на конфронтацията. За бизнеса един от основните уроци, извлечени от продължаващите военни конфликти е необходимостта от осигуряване на устойчивост и диверсификация на веригата на доставки. Тъй като геополитическата нестабилност ще остане висока, инвестициите на бизнеса в прогнозиране и управление на геополитическия риск ще бъдат задължителни. Когато нивото на несигурност около конфликти или потенциални конфликти е високо, упражненията в разработване на различни сценарии, могат да бъдат ценен инструмент, който да помогне на бизнес организациите да се подготвят за различни резултати. Бизнес организациите трябва да вземат предвид не само дали техните доставчици и маршрути за доставка са уязвими към конфликти, но също така да извършат обективна преценка какви са последиците за репутацията им, свързана с рисковете от партньорството или бизнеса с контрагенти, които по някакъв начин са страна в конфликт. В допълнение към списъка от предизвикателства, производителите и потребителите на стоки трябва да се ориентират в променящата се глобална политика, включително непредсказуемия характер на промените в политиката при новата администрация на САЩ. Посоката на движение в САЩ е ясна в две области: ще има засилване на протекционистичната политика, както и оттегляне на подкрепата за инициативи за изменение на климата. С въвеждането на мита през март от 25 % върху целия внос на алуминий и стомана в САЩ, производителите и потребители преглеждат веригите си за доставки, актуализират разходите и цените и търсят алтернативни договорености. Предвид вероятността търговските войни да ескалират, въздействието върху световната икономика вероятно ще бъде значително. В краткосрочен план това може да предизвика инфлационен натиск, но в по-дългосрочен план обръщането на глобалните търговски потоци ще действа като спирачка за перспективите за икономически растеж. Новата позиция относно екологичната политика в САЩ вероятно ще окаже въздействие върху плановите на много енергийни фирми. Очакванията на водещи анализатори са, пазарите на изкопаеми горива, включително въглища да бъдат допълнително подкрепени през следващите месеци от бързо нарастващото търсене на енергия от центрове за данни и електрически превозни средства, което изпреварва растежа на капацитета за възобновяеми източници.
РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА	Въглищните централи от комплекс „Марица изток и „Бобов дол““ произвеждат над 47 процента от електроенергията в България. От 01.07.2024 г. отпада ангажиментът на ТЕЦ „Марица изток 2“ към НЕК за производство на електроенергия, като предвид високата цена на емисиите и обстоятелството, че централата следва да излезе на свободния пазар изцяло, допринася за това тя да спре работа. Към датата на настоящия доклад липсва цялостен анализ по какъв начин това обстоятелство ще повлияе на цената на електроенергията за икономическите субекти, като са налице данни, че цената на битовите потребители е възможно да се повишат с около 20 на сто. Сътресенията на вътрешния пазар за производство на електрическа енергия предизвикани от възможното спиране на работа на въглищните централи се комбинират със сътресенията на международния пазар. Покачването на цените на тока и енергоносителите, което се засили особено отчетливо след инвазията на Русия в Украйна, оказаха натиск върху европейските потребители. През 2024 г. към общата нестабилност в световен мащаб се добавя особено отчетливо и въоръжения конфликт в Газа с което се застрашиха доставките на енергоносители. Разрастването на войната в Газа и включването в нея на хутите от Йемен, Хизбула от Ливан и военни действия на територията на Сирия и последвалите бомбардировки от Израел, САЩ и Великобритания, доведе до сериозни рискове за корабоплаването в Червено море, а оттам и за избягване на този маршрут от доставчиците на петрол. Посочените военни конфликти водят до сериозна несигурност при доставките на нефт и газ, а оттам се отразяват на тяхната цена, съответно на цената на електрическата енергия. В случай че Червено море бъде затворено за корабоплаване, дори и за непродължителен период от време, то това ще предизвика нов скок на цените на енергоносителите.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

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

ДОСТЪП ДО ИЗТОЧНИЦИ И ЦЕНА НА ФИНАНСИРАНЕ

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

СЛАБА ЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Инвестициите в недвижими имоти са едни от най-слабо ликвидните активи, като продажбата им е свързана с продължителни периоди от време и високи транзакционни разходи. Управлението на този вид риск може да бъде осъществено само на база оптимизиране на капиталовата структура на дружеството чрез използване на механизмите на дълговото финансиране, както и чрез хеджиране на риска чрез поддържане на многократно по-ликвидните финансови активи.

РИСК ПРИ ИЗГРАЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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

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

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

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

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

29.04.2025 г.
гр. София

За „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД:

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