

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

към 30.06.2025 г.,
съгласно чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК

**1. Важни събития за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, настъпили през периода
01.01.2025 г. – 30.06.2025 г.**

През периода 01.01.2025 г. – 30.06.2025 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.

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.

На **29.04.2024 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Тримесечен финансов отчет към 31.03.2025 г., заверен от регистриран одитор.

На **19.05.2025 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:

1. Приемане на одитирания годишен финансов отчет за дейността на Дружеството за 2024 г., изготвен в съответствие с Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 и представен на Комисията за финансов надзор (КФН), „Българска фондова борса“ АД (БФБ) и обществеността на 28.03.2024 г.; *Предложение за решение:* ОСА приема одитирания годишен финансов отчет за дейността на Дружеството за 2023 г., изготвен в съответствие с Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 и представен на КФН, БФБ и обществеността на 27.03.2025 г.;

2. Представяне на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на СД на Дружеството за 2024 г. за отправяне на препоръки по съдържанието му от акционерите съгласно чл. 12, ал. 3 от Наредба № 48; *Предложение за решение:* ОСА приема доклада по изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на СД на Дружеството за 2024 г., като отправя/не отправя препоръки по съдържанието на доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията на СД

3. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за управлението им през 2024 г. *Предложение за решение:* ОСА освобождава от отговорност членовете на СД, за управлението им през 2024 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 2024 г. *Предложение за решение:* ОСА приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2024 г.

5. Приемане на годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2024 г.; *Предложение за решение:* ОСА приема годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2024 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 2025 г. *Предложение за решение:* ОСА избира по предложение на одитния комитет „БН Одит Консулт“ ЕООД, вписан под регистрационен номер 178 в публичния регистър на одиторските дружества, съгласно чл. 20 от закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) чрез Божидар Йорданов Начев, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД за 2025 г.

7. Взимане на решение за подновяване на мандата на Михаил Пантазис Терианос и Олга Христос Териану; *Предложение за решение:* ОСА избира за нов петгодишен мандат настоящите членове на СД - Михаил Пантазис Терианос и Олга Христос Териану.

8. Даване на предварително одобрение и съгласие членовете на СД, избрани за нов петгодишен мандат да участват в управителни органи на други дружества, съгласно чл. 237, ал. 4 от Търговския закон.; *Предложение за решение:* ОСА дава предварително одобрение и съгласие членовете на СД - Михаил Пантазис Терианос и Олга Христос Териану да участват в управителни органи и да извършват от свое или от чуждо име търговски сделки, при съответно спазване на изискванията на ЗППЦК.

9. Взимане на решение за избор на членове на Одитния комитет на „Еуротерра България“ АД, определяне на мандата и възнаграждението им; *Предложение за решение:* ОСА избира като членове на Одитния комитет – Мая Влъчкова, Тодор Пасков и Руслан Пейчев. ОСА определя мандат от 3 (три години) на новоизбраните членове на одитния комитет, както и възнаграждение на всеки един в размер на 300 лв. на заседание.

10. Приемане на статут на Одитния комитет на Дружеството. *Предложение за решение:* ОСА приема статут на Одитния комитет.

На 30.06.2025 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от редовно годишно събрание на акционерите, проведено на 30.06.2025 г.

2. Влияние на важните събития за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, настъпили към 30.06.2025 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 30.06.2025 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД отчита нетни приходи от продажби в размер на 529 хил. лв. в сравнение с отчетените за същия период на 2024 г. нетни приходи от продажби на стойност 6 997 хил. лв., което представлява намаление на нетните приходи от продажби със 6 468 хил. лв. Нетните приходи от продажби на дружеството към 30.06.2025 г. включват 93,01 % приходи от продажба на услуги, а останалите 6,99 % са други приходи.

Към 30.06.2025 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД отчита финансов резултат загуба в размер на (148) хил. лв., спрямо отчетения за същия период на 2024 г. нетен финансов резултат печалба в размер на 5 650 хил. лв.

Към 30.06.2025 г. печалбата преди облагане с данъци и амортизации, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи (ЕВІТДА) на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е на стойност 124 хил. лв. в сравнение с ЕВІТДА към 30.06.2024 г. в размер на 6 022 хил. лв.

Към 30.06.2025 г. печалбата преди облагане с данъци, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи (ЕВІТ) на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е на стойност 38 хил. лв. в сравнение с ЕВІТ към 30.06.2024 г. в размер на 5 937 хил. лв.

Към 30.06.2025 г. общата сума на активите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е 23 115 хил. лв., а стойността на собствения капитал намалява с 22,70% до размер от 9 992 хил. лв.

Финансови показатели на дружеството към 30.06.2025 г.

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	30.6.2025	30.6.2024
Коефициент на обща ликвидност	0,07	0,49
Коефициент на бърза ликвидност	0,07	0,49
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,05	0,05
Коефициент на незабавна ликвидност	0,05	0,05



Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.6.2025	30.6.2024
Рентабилност на Основния Капитал	-0,03	1,28
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,01	0,44
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,01	0,22



Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЖНЯЛОСТ:	30.6.2025	30.6.2024
Коефициент на задлъжнялост	1,31	1,01
Дълг / Активи	0,57	0,50
Коефициент на финансова автономност	0,76	0,99



Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	30.6.2025	30.6.2024
ЕВИТДА	124	6 022
ЕВИТ	38	5 937



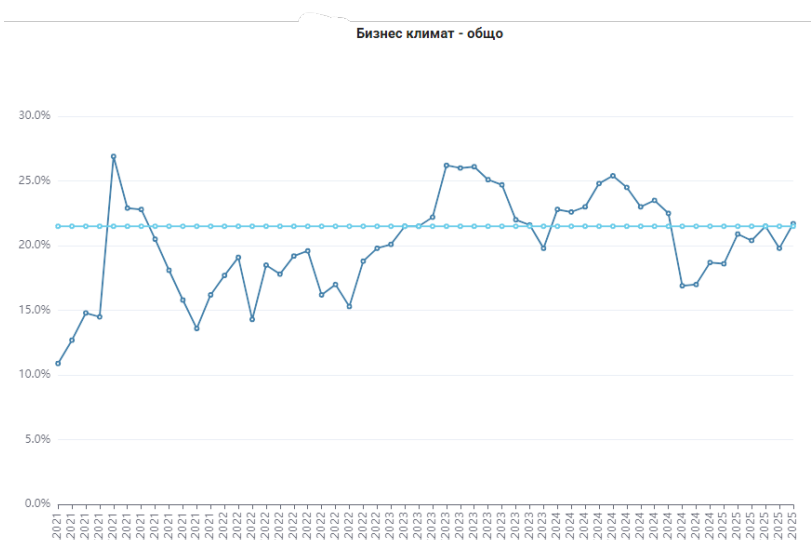
3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД през следващия финансов период

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 член в ОИСР. Политическият риск за България е свързан с предизвикателствата, свързани с постигнати 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.
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	По данни на Националния статистически институт от 30.06.2025 г. <i>общият показател на бизнес климата през юни 2025 г.</i> се покачва с 1.9 пункта спрямо предходния месец (от 19.8% на 21.7%). Подобрене на показателя се наблюдава в строителството, търговията на дребно и в сектора на услугите, а в промишлеността запазва приблизително равнището си от май.  Източник: НСИ През юни 2025 г. съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ остава приблизително на нивото си от предходния месец (от 18.2% на 18.4%). Промислените предприемачи оценяват настоящата производствена активност като благоприятна, докато очакванията им за дейността през следващите три месеца са резервирани. Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила продължават да са основните пречки за развитието на бизнеса. Преобладаващата част от мениджърите очакват продажните цени в промишлеността да останат без промяна през следващите три месеца. През юни 2025 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ се повишава с 2.8 пункта (от 23.3% на 26.1%), което се дължи на позитивните оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. По тяхно мнение настоящата строителна активност е леко подобрена, като прогнозите им за следващите три месеца са дейността да се задържи на същото равнище. Основният фактор, затрудняващ дейността в сектора, е недостигът на работна сила, посочен от 43.2% от предприятията. На второ и трето място са несигурната икономическа среда и цените на материалите. Относно продажните цени в строителството мениджърите предвиждат известно увеличение през следващите три месеца.

	През юни 2025 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се повишава с 3.0 пункта (от 12.4% на 15.4%), което се дължи на благоприятните оценки на мениджърите за настоящото бизнес състояние на предприятията. Позитивни са и мненията им относно настоящото търсене на услуги, докато очакванията за следващите три месеца се изместват към по-умерените мнения. Най-сериозният проблем за дейността продължава да е несигурната икономическа среда, следвана от конкуренцията в бранша и недостига на работна сила. Относно продажните цени в сектора на услугите прогнозите на мениджърите са за леко увеличение през следващите три месеца. Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата, изложени в Икономически бюлетин бр. 4/2025 на Европейската централна банка, се очаква растежът на БВП ще бъде средно 0,9% през 2025 г., 1,1% през 2026 г. и 1,3% през 2027 г. Неревизираната прогноза за растежа през 2025 г. отразява по-силно от очакваното първо тримесечие наред с по-слаба перспектива за останалата част от годината. Макар че несигурността, свързана с търговските политики, се очаква да възпира бизнес инвестициите и износа, особено в краткосрочен план, нарастващите държавни инвестиции в отбраната и инфраструктурата все повече ще подпомагат растежа в средносрочен план. По-високите реални доходи и стабилният пазар на труда ще позволят на домакинствата да увеличат разходите си. Наред с по-благоприятните условия за финансиране това би трябвало да направи икономиката по-устойчива на сътресения в глобален план. Управителният съвет е решил да гарантира устойчивото стабилизиране на инфлацията на средносрочното ѝ целево равнище от 2%. При определянето на подходящия курс на паричната политика той ще прилага основан на данните подход, заседание по заседание, особено в сегашните условия на изключителна несигурност. Решенията на Управителния съвет за лихвените проценти ще се основават на оценката му за перспективата за инфлацията с оглед на постъпващите икономически и финансови данни, динамиката на базисната инфлация и силата на трансмисионния механизъм на паричната политика. УС не се ангажира предварително с определена траектория на лихвените проценти.														
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 5 юни 2025 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка взе решение да намали с 25 базисни точки трите основни лихвени процента на ЕЦБ. По-специално, решението да 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 силата на трансмисионния механизъм на паричната политика. В момента инфлацията е на равнище около средносрочната цел на Управителния съвет от 2%. Според базовите макроикономически прогнози за еврозоната на експертите на Евросистемата от юни 2025 г. се предвижда общата инфлация да бъде 2,0% през 2025 г., 1,6% през 2026 г. и 2,0% през 2027 г. Низходящата ревизия спрямо макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ за еврозоната от март 2025 г. – с 0,3 процентни пункта за 2025 г. и 2026 г. – отразява главно по-ниските допускания за енергийните цени и по-висок обменен курс на еврото. Експертите прогнозираят инфлацията (без енергията и храните) да бъде средно на равнище съответно от 2,4% през 2025 г. и 1,9% през 2026 г. и 2027 г., като цяло без промяна спрямо прогнозите от март. ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ <table border="1"> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Лихвен процент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Януари</td> <td>3,00%</td> </tr> <tr> <td>Февруари</td> <td>2,75%</td> </tr> <tr> <td>Март</td> <td>2,50%</td> </tr> <tr> <td>Април</td> <td>2,25%</td> </tr> <tr> <td>Май</td> <td>2,00%</td> </tr> <tr> <td>Юни</td> <td>2,00%</td> </tr> </tbody> </table> *Източник:БНБ	Месец	Лихвен процент	Януари	3,00%	Февруари	2,75%	Март	2,50%	Април	2,25%	Май	2,00%	Юни	2,00%
Месец	Лихвен процент														
Януари	3,00%														
Февруари	2,75%														
Март	2,50%														
Април	2,25%														
Май	2,00%														
Юни	2,00%														
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.														

	ИНФЛАЦИЯ <table border="1"> <caption>ИНФЛАЦИЯ (процент)</caption> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Инфлация</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Януари</td> <td>2.00%</td> </tr> <tr> <td>Февруари</td> <td>0.50%</td> </tr> <tr> <td>Март</td> <td>0.25%</td> </tr> <tr> <td>Април</td> <td>-0.75%</td> </tr> <tr> <td>Май</td> <td>0.00%</td> </tr> <tr> <td>Юни</td> <td>0.25%</td> </tr> </tbody> </table> *Източник:НСИ	Месец	Инфлация	Януари	2.00%	Февруари	0.50%	Март	0.25%	Април	-0.75%	Май	0.00%	Юни	0.25%
Месец	Инфлация														
Януари	2.00%														
Февруари	0.50%														
Март	0.25%														
Април	-0.75%														
Май	0.00%														
Юни	0.25%														
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. 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. На 08.07.2025 г. Съветът на Европейския съюз одобри официално присъединяването на България към еврозоната на 01 януари 2026 г. и определи валутен курс на лева от 1,95583 за 1 евро. Това е сегашният централен курс на лева във валутния механизъм (ВМ II), в който														

	валутата участва от 10 юли 2020 г. Обменният курс на лева се установява посредством изменение на Регламент (ЕО) № 2866/98, което ще влезе в сила от 01 януари 2026 г. По данни на Министерството на финансите от 10.07.2025 г. дългосрочният кредитен рейтинг на България в чуждестранна валута бе повишен на 'BBB+' със стабилна перспектива с извънредни рейтингови действия на международните рейтингови агенции Fitch Ratings и S&P Global Ratings. Това е най-високата степен от инвестиционните рейтинги от средния клас, съобщават от Министерство на финансите. Водещият фактор за повишението на рейтинга на страната е официалното решение на Съвета на Европейския съюз за присъединяването на България към еврозоната, считано от 1 януари 2026 г. В обосновката за рейтинговото действие агенция S&P Global Ratings отбелязва, че България ще бъде облагодетелствана от надеждната парична политика на ЕЦБ и развитите капиталови пазари на паричния съюз, а валутният риск ще намалее значително. Счита, че членството на България в ЕС и предстоящото присъединяване към еврозоната продължават да осигуряват на страната осъществяването на важни политики. Краткосрочните перспективи за растеж на България са оценени като стабилни. Прогнозата е, че икономиката ще нарасне с 2,4% в реално изражение през 2025 г. и средно с 2,8% до 2028 г. Частното потребление ще бъде основният двигател на растежа, подкрепено от високия ръст на реалните заплати поради затегнатия пазар на труда. Рейтинговата агенция отбелязва, че пълното членство на България в Шенгенското пространство, в сила от 1 януари 2025 г., заедно с присъединяването ѝ към еврозоната, би могло да подкрепи търговията и международния туризъм чрез намаляване на административните пречки. По данни на БНБ от 30.06.2025 г. brutният външен дълг в края на април 2025 г. възлиза на 47 617.5 млн. евро (43.6% от БВП), което е с 3906.5 млн. евро (8.9%) повече в сравнение с края на април 2024 г. (43 711 млн. евро, 42.1% от БВП). В края на април 2025 г. краткосрочните задължения са 8226 млн. евро (17.3% от brutния дълг, 7.5% от БВП) и се повишават с 660.6 млн. евро (8.7%) спрямо април 2024 г. (7565.3 млн. евро, 17.3% от дълга, 7.3% от БВП). Дългосрочните задължения възлизат на 39 391.5 млн. евро (82.7% от brutния дълг, 36% от БВП) в края на април 2025 г., като нарастват с 3245.9 млн. евро (9%) спрямо края на април 2024 г. (36 145.6 млн. евро, 82.7% 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. Отбелязваният 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 намалят 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. 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 потвържда 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, 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 потребителите 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 пазара изцяло,

	допринася за това тя да спре работа. Към датата на настоящия доклад липсва цялостен анализ по какъв начин това обстоятелство ще повлияе на цената на електроенергията за икономическите субекти, като са налице данни, че цената на битовите потребители е възможно да се повишат с около 20 на сто. Сътресенията на вътрешния пазар за производство на електрическа енергия предизвикани от възможното спиране на работа на въглищните централи се комбинират със сътресенията на международния пазар. Покачването на цените на тока и енергоносителите, което се засили особено отчетливо след инвазията на Русия в Украйна, оказаха натиск върху европейските потребители. През 2024 г. към общата нестабилност в световен мащаб се добавя особено отчетливо и въоръжения конфликт в Газа с което се застрашиха доставките на енергоносители. Разрастването на войната в Газа и включването в нея на хутите от Йемен, Хизбула от Ливан и военни действия на територията на Сирия и последвалите бомбардировки от Израел, САЩ и Великобритания, доведе до сериозни рискове за корабоплаването в Червено море, а оттам и за избягване на този маршрут от доставчиците на петрол. Посочените военни конфликти водят до сериозна несигурност при доставките на нефт и газ, а оттам се отразяват на тяхната цена, съответно на цената на електрическата енергия. В случай че Червено море бъде затворено за корабоплаване, дори и за непродължителен период от време, то това ще предизвика нов скок на цените на енергоносителите.
--	--

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

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

ДОСТЪП ДО ИЗТОЧНИЦИ И ЦЕНА НА ФИНАНСИРАНЕ

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

СЛАБА ЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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

РИСК ПРИ ИЗГРАЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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

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

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

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

- 1) договори, по силата на които публичното дружество „Еуротерра България“ АД е получило парични заеми от „Изи Хоумс“ АД и „Пансо“ АД. Размерите на всеки един от заемите е до 60 хил. лв., със срок на издължаване до 5 години, като е предвидена 2% годишна лихва. Преди сключване на сделката е извършена преценка за нормативно съответствие с разпоредбите на чл. 114, ал. 1 и сл. от ЗППЦК, в резултат на което е достигнато до заключение, че задълженията не надвишават релевантния праг по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК. Предвид участието на заинтересовано лице, сделката е получила предварително одобрение от страна на СД;
- 2) договор, по силата на който публичното дружество „Еуротерра България“ АД е получило паричен заем от „Еуротерра Дивелъпмънт“ АД. Размерът на заема е до 100 хил. лв., със срок на издължаване до 5 години, като е предвидена 2% годишна лихва. Преди сключване на сделката е извършена преценка за нормативно съответствие с разпоредбите на чл. 114, ал. 1 и сл. от ЗППЦК, в резултат на което е достигнато до заключение, че задълженията не надвишават релевантния праг по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК. Предвид участието на заинтересовано лице, сделката е получила предварително одобрение от страна на СД.
- 3) договор, по силата на който публичното дружество „Еуротерра България“ АД е получило паричен заем от „Еуротерра Дивелъпмънт“ АД. Размерът на заема е 150 хил. евро, със срок на издължаване до 5 години, като е предвидена 2% годишна лихва. Преди сключване на сделката е извършена преценка за нормативно съответствие с разпоредбите на чл. 114, ал. 1 и сл. от ЗППЦК, в резултат на което е достигнато до заключение, че задълженията не надвишават релевантния праг по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК. Предвид участието на заинтересовано лице, сделката е получила предварително одобрение от страна на СД.

На проведено на 28.06.2024 г. общо събрание на акционерите на Дружеството е взето решение за овластяване на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД да сключат сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение последно от ЗППЦК. Предмет на сделката е сключване на рамков договор с продължителност от 5 (пет) години, в рамките на който Дружеството ще сключва отделни договори за заеми със свързани/заинтересовани лица на обща стойност до 5 000 000 лв. (пет милиона) лева.

22.07.2025 г.
гр. София

За „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД:

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