

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

към 30.09.2025 г.,
съгласно чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК

1. Важни събития за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, настъпили през периода 01.01.2025 г. – 30.09.2025 г.

През периода 01.01.2025 г. – 30.09.2025 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+%2F4EJ+-+%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 поканата и материали за провеждане на редовно годишно заседание на Общото събрание на акционерите. Дневният ред на събранието, както и всички писмени материали към поканата са достъпни на следния линк:

<https://www.infostock.bg/download/TERRA/141802/bg/Pokana%20i%20pismeni%20materiali%20EUROTERRA%20AGMS%2030062025%20.pdf>

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. Протоколът от проведеното събрание е достъпен на следния линк:

<https://www.infostock.bg/download/TERRA/142001/bg/Euroterra%20Bulgaria%20Protokol%20OSA%20%281%29.pdf>

На 22.07.2025 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността шестмесечен финансов отчет за дейността на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД за периода от 01.01.2025 г. – 30.06.2025 г. Отчетът е достъпен на следния линк: <https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/TERRA/142047>

На 18.09.2025 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана и материали за свикване на извънредно общо събрание на акционерите. Дневният ред на събранието, както и всички писмени материали към поканата са достъпни на следния линк:

<https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/TERRA/142281>

2. Влияние на важните събития за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, настъпили към 30.09.2025 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 30.09.2025 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД отчита нетни приходи от продажби в размер на 790 хил. лв. в сравнение с отчетените за същия период на 2024 г. нетни приходи от продажби на стойност 7 250 хил. лв., което представлява намаление на нетните приходи от продажби със 6 460 хил. лв. Нетните приходи от продажби на дружеството към 30.09.2025 г. включват 94,56 % приходи от продажба на услуги, а останалите 5,44 % са други приходи.

Към 30.09.2025 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД отчита финансов резултат загуба в размер на (667) хил. лв., спрямо отчетения за същия период на 2024 г. нетен финансов резултат печалба в размер на 5 467 хил. лв.

Към 30.09.2025 г. печалбата преди облагане с данъци и амортизации, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи (ЕВITDA) на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е на стойност (302) хил. лв. в сравнение с ЕВITDA към 30.09.2024 г. в размер на 6 055 хил. лв.

Към 30.09.2025 г. печалбата преди облагане с данъци, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи (ЕВIT) на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е на стойност (431) хил. лв. в сравнение с ЕВIT към 30.09.2024 г. в размер на 5 928 хил. лв.

Към 30.09.2025 г. общата сума на активите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е 25 460 хил. лв., а стойността на собствения капитал намалява с 25,67% до размер от 9 473 хил. лв.

Финансови показатели на дружеството към 30.09.2025 г.

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	30.9.2025	30.9.2024
Коефициент на обща ликвидност	0,23	0,48
Коефициент на бърза ликвидност	0,23	0,48
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,22	0,04
Коефициент на незабавна ликвидност	0,22	0,04



Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.9.2025	30.9.2024
Рентабилност на Основния Капитал	-0,15	1,24
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,07	0,43
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,03	0,21

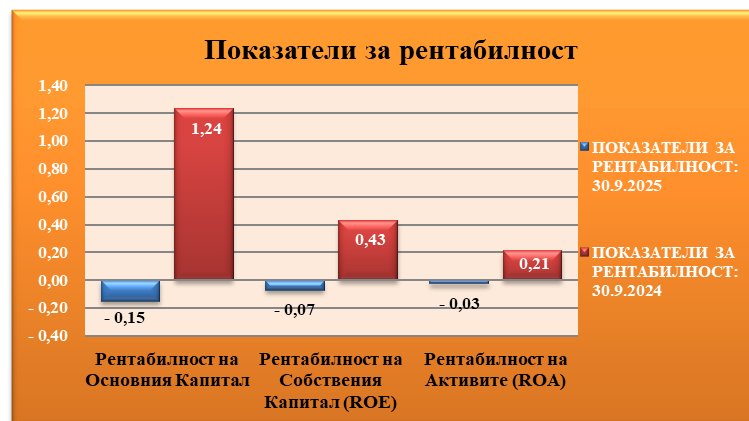


Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ:	30.9.2025	30.9.2024
Коефициент на задлъжнялост	1,69	1,02
Дълг / Активи	0,63	0,51
Коефициент на финансова автономност	0,59	0,98



Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	30.9.2025	30.9.2024
EBITDA	-302	6 055
EBIT	-431	5 928



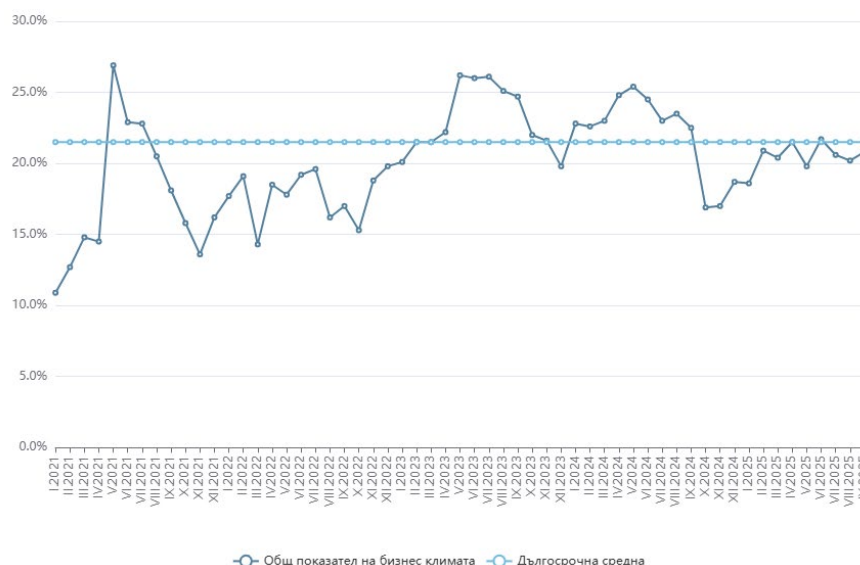
3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД през следващия финансов период

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 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.
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	По данни на Националния статистически институт от 30.09.2025 г. <i>общият показател на бизнес климата през септември 2025 г.</i> се увеличава с 0.6 пункта спрямо август (от 20.2% на 20.8%), като ръст на показателя е регистриран в промишлеността и в търговията на дребно.



Източник: НСИ

През септември 2025 г. съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ се покачва с 0.5 пункта (от 18.3% на 18.8%), което се дължи на подобрените оценки на промишлените предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. Според тях през последния месец има известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което е съпроводено и с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Прогнозите на мениджърите относно продажните цени в промишлеността са те да запазят своето равнище през следващите три месеца.

През септември 2025 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ се понижава с 2.3 пункта (от 24.9% на 22.6%) в резултат на по-резервираните очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. Прогнозите им относно строителната активност през следващите три месеца също се влошават, като анкетата отчита и увеличение на броя на клиентите със закъснения в плащанията. През последния месец се засилва отрицателното влияние на фактора „несигурна икономическа среда“, който измества на второ място недостига на работна сила. По отношение на продажните цени в строителството мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца.

През септември 2025 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ намалява с 1.6 пункта (от 15.9% на 14.3%), в резултат на влошените оценки на мениджърите за настоящото бизнес състояние на предприятията. Основната пречка за дейността остава несигурната икономическа среда, посочена от 51.1% от предприятията. На второ и трето място са конкуренцията в бранша и недостигът на работна сила. По отношение на продажните цени в сектора на услугите по-голяма част от мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца.

Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата, изложени в Икономически бюлетин бр. 6/2025 на Европейската централна банка, се очаква растежът на БВП да бъде е 1,2% през 2025 г., 1,0% през 2026 г. и 1,3% през 2027 г. В сравнение с макроикономическите прогнози от юни 2025 г. прогнозата за растежа на БВП е ревизирана нагоре с 0,3 процентни пункта за 2025 г., което отразява по-добрите от очакваните входящи данни и инерционния ефект от ревизирането на историческите данни. Поскъпването на еврото и по-слабото външно търсене (отчасти свързано с малко по-високи мита от прогнозираните през юни) доведоха до низходящо ревизиране с 0,1 процентни пункта за 2026 г. Прогнозите за 2027 г. остават без промяна.

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 11 септември 2025 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка реши да запази непроменени трите основни лихвени процента на ЕЦБ. В момента инфлацията е на равнище около средносрочната цел от 2% и оценката на Управителния съвет за прогнозата ѝ остава като цяло непроменена.

Макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от септември 2025 г. представят картина на инфлацията, която е подобна на прогнозираната през юни. Те предвиждат общата инфлация да бъде на средно равнище от 2,1% през 2025 г., 1,7% през 2026 г. и 1,9% през 2027 г. Що се отнася до инфлацията без компонентите енергоносители и храни, експертите очакват средно равнище от 2,4% през 2025 г., 1,9% през 2026 г. и 1,8% през 2027 г. Прогнозира се прираст на икономиката от 1,2% през 2025 г, ревизиран нагоре с 0,9% спрямо юнските прогнози. Очакванията за растежа през 2026 г. сега са малко пониски – 1,0%, а прогнозата за 2027 г. остава непроменена на равнище от 1,3%.



*Източник:БНБ

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.

Индекс на потребителските цени: 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%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: 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%.

Индекс на потребителските цени: 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%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: 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%.

Индекс на потребителските цени: 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%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: 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%.

Индекс на потребителските цени: През април 2025 г. месечната инфлация е -0.8%, а годишната инфлация за април 2025 г. спрямо април 2024 г. е 3.5%. Инфлацията от началото на годината (април 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 1.9%, а средногодишната инфлация за периода май 2024 - април 2025 г. спрямо периода май 2023 - април 2024 г. е 2.7%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: През април 2025 г. месечната инфлация е -1.2%, а годишната инфлация за април 2025 г. спрямо април 2024 г. е 2.8%. Инфлацията от началото на годината (април 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 1.3%, а средногодишната инфлация за периода май 2024 - април 2025 г. спрямо периода май 2023 - април 2024 г. е

	ИНФЛАЦИЯ <table border="1"> <caption>Инфлация (01.01.2025 - 30.09.2025 г.)</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> <tr><td>Юли</td><td>1.75%</td></tr> <tr><td>Август</td><td>0.00%</td></tr> <tr><td>Септември</td><td>-0.75%</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%	Юли	1.75%	Август	0.00%	Септември	-0.75%
Месец	Инфлация (%)																				
Януари	2.00%																				
Февруари	0.50%																				
Март	0.25%																				
Април	-0.75%																				
Май	0.00%																				
Юни	0.25%																				
Юли	1.75%																				
Август	0.00%																				
Септември	-0.75%																				
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 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 30.09.2025 г. brutният външен дълг в края на юли 2025 г. възлиза на 53 783.5 млн. евро (47.9% от БВП2), което е с 9303.1 млн. евро (20.9%) повече в сравнение с края на юли 2024 г. (44 480.4 млн. евро, 42.9% от БВП). В края на юли 2025 г. краткосрочните задължения са 8772.5 млн. евро (16.3% от brutния дълг, 7.8% от БВП) и се повишават с 468.8 млн. евро (5.6%) спрямо юли 2024 г. (8303.8 млн. евро, 18.7% от дълга, 8% от БВП). Дългосрочните задължения възлизат на 45 010.9 млн. евро (83.7% от brutния дълг, 40.1% от БВП) в края на юли 2025 г., като нарастват с 8834.4 млн. евро (24.4%) спрямо края на юли 2024 г. (36 176.6 млн. евро, 81.3% от дълга, 34.9% 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.
ГЕОПОЛИТИЧЕСКИ РИСКОВЕ	Геополитическите рискове произтичащи от потенциални неблагоприятни събития като войни, терористични актове, както и напрежения между отделни държави, включително търговски войни, притежават потенциал да нарушат международните отношения, както и икономическата стабилност, са се увеличили значително през последните години. Така например проявлението на геополитическите рискови събития, базирани на конфликти, войни и терористични атаки, заедно с нарастващите военни разходи на страните в глобален мащаб, както и ограниченията върху трансграничната търговия и финансовите трансакции са се увеличили от 2022 г., в сравнение с нивата през предходните години. Увеличаването на геополитическите рискове може да застраши финансовата стабилност, което се проявява чрез реални или потенциални ограничения върху трансграничната търговия, което в крайна сметка да предизвика преструктуриране на капиталовите потоци и да причини внезапни корекции на цените на активите. Негативният ефект върху цените на активите може да застраши финансовата стабилност на макро ниво, като повлияе върху ликвидността и платежоспособността на финансовите и нефинансовите субекти. Влиянието на геополитическите рискове върху цените на активите може да се различава в зависимост от класовете активи, секторите и страните. Така например, нарушенията в доставките могат да увеличат цените на стоките, но да намалят цените на акциите, ако се очаква нарушенията да окажат неблагоприятен ефект върху икономическата активност. Различията могат да възникнат и между секторите: например, след инвазията на Русия в Украйна през 2022 г., цените на финансовите активи (като акции, държавни облигации, валутни курсове) паднаха незабавно, докато цените на суровините (петрол, зърнени култури) се увеличиха значително поради опасения за нарушение в доставките. Ефектът върху страните вероятно също ще се различава в зависимост от техните икономически и структурни характеристики. Например, страните износителки на суровини могат да се възползват, ако цените на суровините се повишат в отговор на конкретно геополитическо рисково събитие. Страни, които са пряко засегнати от конкретно геополитическо рисково събитие могат да изпитат по-тежки последици от физически щети или от налагането на търговски и финансови ограничения, докато въздействията може да са минимални при други страни. Геополитическите рискови събития могат значително да повлияят на страните, които имат тесни икономически и финансови връзки с пострадалите от конфликти държави. Геополитическият риск може да се прояви под формата на търговски напрежения. Въпреки че мерките, касаещи свободната търговия не са непременно свързани с геополитическия риск, търговските напрежения като тарифи, търговски войни и санкции могат да бъдат наложени по геополитически причини и да повлияят силно на международните отношения и като краен резултат да окажат влияние върху цената на стоките. Увеличаването на геополитическите рискове може да повлияе на суверенния риск (известен също като Държавен риск - рискът от неизпълнение при изпълнение на дълговото задължение от страна). Това може да се случи поради постоянно нарастващите разходи за отбрана, които натежават върху фискалната перспектива на правителствата, както и до влошаване на икономическата активност, като поражда сериозни опасения за фискалната устойчивост. Събитията, свързани с проявлението на геополитическите рискове оказват по-осезаемо влияние върху икономика с по-малки фискални и международни резервни буфери.

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.

Събития след датата на отчетния период

На 15.09.2025 г. в ТРРЮЛНЦ по партидата на Дружеството е обявена покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите, насрочено за 24.10.2025 г. На събранието е предложено акционерите на Дружеството да вземат предварително овластително решение за сключване на договори за прехвърляне на активи като обособени части от търговското предприятие на „Еуротерра България“ АД, находящи се в гр. Пловдив, бул. „Патриарх Евтимий“ № 13-а, както и в гр. София, район „Витоша“, местност „Ботаническа градина“ в полза на „Европейски пътища“ АД, ЕИК 115004094, представлявано от Маргарита Попиванова. На същото събрание е предложено акционерите да вземат предварително овластително решение Дружеството да предостави паричен заем на Михаил Терианос еднократно или на части в размер до 5 000 000 евро (пет милиона евро) за срок от 3 (три) години.

16.10.2025 г.
гр. София

За „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД:

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