

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, гр. София**  
към 31.12.2025 г.,  
съгласно чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК

**1. Важни събития за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, настъпили през периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г.**

През периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 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](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. 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 „ 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>

На 16.10.2025 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността шестмесечен финансов отчет за дейността на „ 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/142325>

На 24.10.2025 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността е представен Протокол от проведено на 24-10-2025 г. извънредно заседание на общото събрание на акционерите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, ведно с протокол на Мандатна комисия, обективиращ наличието на кворум за провеждане на заседанието. Протоколът е достъпен на следния линк: <https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/TERRA/142354>

На 07.11.2025 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/142456>

На 02.12.2025 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността актуализирана покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите. Поканата е достъпна на следния линк:  
<https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/TERRA/142555>

На 11.12.2025 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността е представен Протокол от проведено на 11.12.2025 г. извънредно заседание на общото събрание на акционерите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД. Протоколът е достъпен на следния линк:  
<https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/TERRA/142576>

На 11.12.2025 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността е представено Уведомление относно взето решение за разпределяне на междинен авансов дивидент за 2025 г. на ОСА. Уведомлението е достъпно на следния линк:  
<https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/TERRA/142577>

## **2. Влияние на важните събития за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, настъпили към 31.12.2025 г. върху резултатите във финансовия отчет**

Към 31.12.2025 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД отчита нетни приходи от продажби в размер на 38 243 хил. лв. в сравнение с отчетените за същия период на 2024 г. нетни приходи от продажби на стойност 7 580 хил. лв., което представлява увеличение на нетните приходи от продажби със 30 663 хил. лв.

Съществена част от нетните приходи от продажби 97,41% е формирана от сключената сделка, в резултат на получено положително решение от страна на общото събрание на акционерите на Дружеството, овластяващо управляващите и представляващите да прехвърлят обособена част от търговското предприятие, включващи съвкупността от имуществени права, свързани с правото на собственост върху недвижим имот върху УПИ I-4725, кв. 28Б, местност „Ботаническа градина“, район “Витоша“, СО, гр. София, заедно с правото на строеж за тринадесет броя еднофамилни къщи, които се изграждат в посочения поземлен имот, както и всички други съпътстващи ги договори, права, задължения, и фактически отношения. Останалите 2,59% представляват приходи от продажба на услуги.

Към 31.12.2025 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД отчита финансов резултат печалба в размер на 26 483 хил. лв., спрямо отчетения за същия период на 2024 г. нетен финансов резултат печалба в размер на 2 863 хил. лв.

Към 31.12.2025 г. печалбата преди облагане с данъци и амортизации, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи (ЕБИТДА) на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е на стойност 29 844 хил. лв. в сравнение с ЕБИТДА към 31.12.2024 г. в размер на 3 663 хил. лв.

Към 31.12.2025 г. печалбата преди облагане с данъци, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи (ЕБИТ) на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е на стойност 29 673 хил. лв. в сравнение с ЕБИТ към 31.12.2024 г. в размер на 3 493 хил. лв.

Към 31.12.2025 г. общата сума на активите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е 38 192 хил. лв., а стойността на собствения капитал нараства с 19,17% до размер от 15 109 хил. лв.

### Финансови показатели на дружеството към 31.12.2025 г.

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2025	31.12.2024
Коефициент на обща ликвидност	0,98	0,53
Коефициент на бърза ликвидност	0,98	0,53
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,29	0,05
Коефициент на незабавна ликвидност	0,29	0,05



Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2025	31.12.2024
Рентабилност на Основния Капитал	5,99	0,65
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	1,75	0,23
Рентабилност на Активите (ROA)	0,69	0,11



Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЖНЯЛОСТ:	31.12.2025	31.12.2024
Коефициент на задлъжнялост	1,53	1,03
Дълг / Активи	0,60	0,51
Коефициент на финансова автономност	0,65	0,97



Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2025	31.12.2024
ЕВИГДА	29 844	3 663
ЕВИГ	29 673	3 493



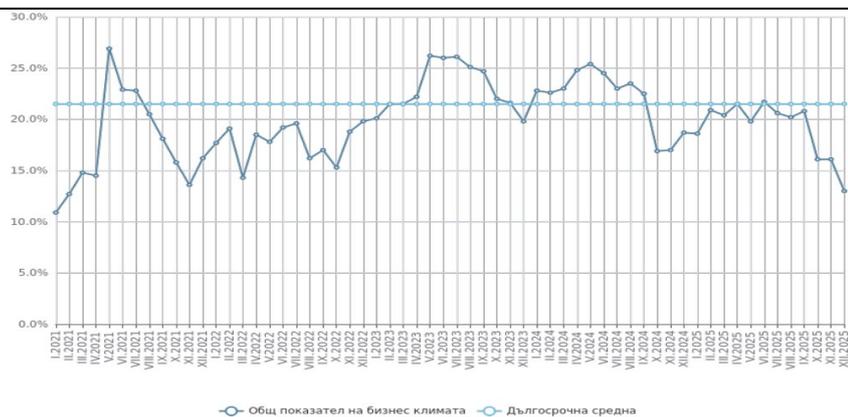
### 3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД през следващия финансов период

#### **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
<b>ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК</b>	<p>Политическият риск е вероятността от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.</p> <p>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 ангажменти 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.</p>
<b>ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК</b>	<p>По данни на Националния статистически институт от 30.12.2025 г. <i>общият показател на бизнес климата през декември 2025 г</i> се понижава с 3.1 пункта в сравнение с предходния месец (от 16.1% на 13.0%), като намаление на показателя е регистрирано във всички наблюдавани сектори - промишленост, строителство, търговия на дребно и услуги.</p> <p style="text-align: center;">Бизнес климат - общо</p>



Източник: НСИ

През декември 2025 г. съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ намалява с 2.1 пункта (от 14.6% на 12.5%) в резултат на неблагоприятните оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Настоящата производствена активност се оценява като намалена, докато очакванията за дейността през следващите три месеца са по-благоприятни. Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила продължават да бъдат основните пречки за развитието на бизнеса, посочени съответно от 50.5 и 34.8% от предприятията. В сравнение с ноември нараства делът на мениджърите, които предвиждат продажните цени да се повишат през следващите три месеца.

През декември 2025 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ се понижава с 2.3 пункта (от 13.3% на 11.0%), което се дължи на резервираните оценки на строителните предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. Същевременно обаче очакванията им както за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца, така и за строителната активност през следващите три месеца са по-позитивни. Най-сериозните затруднения за дейността на предприятията остават несигурната икономическа среда, недостигът на работна сила и цените на материалите.

През декември 2025 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ намалява с 3.9 пункта (от 8.1% на 4.2%), което се дължи на негативните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Същевременно и мненията им относно търсенето на услуги през следващите три месеца са неблагоприятни. Основните фактори, затрудняващи дейността на предприятията са несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша, като през последния месец се отчита засилване на отрицателното им въздействие. Относно продажните цени в сектора на услугите 80.9% от мениджърите прогнозираят те да запазят своето равнище през следващите три месеца.

Европейската централна банка (ЕЦБ) прогнозира растеж на БВП за еврозоната от 1.4% за 2025 г., 1.2% за 2026 г. и 1.4% за 2027 г. и 2028 г., което е повишение спрямо предходните септемврийски очаквания, като основен двигател е засиленото вътрешно търсене. Тези ревизии показват оптимизъм за икономиката, въпреки запазването на лихвените проценти, според изявленията на Президентът на ЕЦБ Кристин Лагард на пресконференция от 18 декември 2025 г.

<p><b>ЛИХВЕН РИСК</b></p>	<p>Лихвеният риск произтича от възможността за неблагоприятни промени в пазарните лихвени проценти, които могат да окажат влияние върху разходите за финансиране, доходността на финансовите активи и общото финансово състояние на икономическите субекти. След присъединяването на България към еврозоната, основните лихвени условия в страната се формират в рамките на общата парична политика на Европейската централна банка.</p> <p>В тази връзка, лихвената среда в България е пряко зависима от решенията на ЕЦБ, които отразяват икономическите процеси в еврозоната като цяло. Промени в основните лихвени</p>
---------------------------	--

проценти могат да доведат до колебания в цената на кредитния ресурс, както и в стойността на активи и пасиви с плаващ лихвен процент.. Като цяло, лихвеният риск остава съществен фактор за финансовата стабилност и икономическата активност, като неговото влияние е обусловено от динамиката на инфлацията, икономическия растеж и паричната политика на Европейската централна банка.

На своето заседание на 18 декември 2025 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка реши да запази непроменени трите основни лихвени процента на ЕЦБ. Актуализираната му оценка потвърждава отново, че инфлацията би трябвало да се стабилизира на целевото равнище от 2% в средносрочен план.

Според новите прогнози на експертите на Евросистемата общата инфлация ще бъде средно 2,1% през 2025 г., 1,9% през 2026 г., 1,8% през 2027 г. и 2,0% през 2028 г. Що се отнася до инфлацията без компонентите енергоносители и храни, експертите предвиждат средно равнище от 2,4% през 2025 г., 2,2% през 2026 г., 1,9% през 2027 г. и 2,0% през 2028 г. Инфлацията е ревизирана нагоре за 2026 г., главно защото сега експертите прогнозираят по-бавен спад на инфлацията при услугите. Очаква се икономическият растеж да бъде по-силен от предвиденото в септемврийските прогнози и обусловен най-вече от вътрешното търсене. Той е ревизиран нагоре на 1,4% през 2025 г., 1,2% през 2026 г. и 1,4% през 2027 г., а през 2028 г. се очаква да остане на нивото от 1,4%



\*Източник:БНБ

### ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск произтича от възможността за нарастване на общото ценово равнище, което може да окаже неблагоприятно влияние върху покупателната способност, разходите за дейността и реалната стойност на финансовите резултати. Този риск има систематичен характер и е обусловен от макроикономически фактори, които са извън контрола на отделните икономически субекти.

В условията на членство в еврозоната, инфлационните процеси в България се влияят както от вътрешни икономически фактори, така и от общите тенденции в еврозоната, включително динамиката на цените на енергийните ресурси, суровините и храните, както и от провежданата парична политика на Европейската централна банка.

Краткосрочно е възможно да се проявят инфлационни ефекти, свързани с адаптацията към единната валута, включително ценови корекции и закръгляване при преминаването към евро. Подобни ефекти обикновено са временни и с ограничено въздействие върху дългосрочната ценова стабилност.

В дългосрочен план инфлационният риск остава зависим от макроикономическата конюнктура, равнището на икономическа активност и външните ценови шокове. Като цяло, той представлява съществен фактор за икономическата среда и може да повлияе върху финансовите резултати и реалната стойност на доходите и разходите.

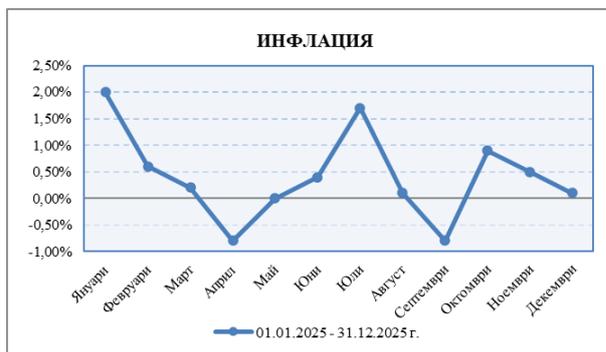
*Индекс на потребителските цени:* По данни на НСИ през януари 2025 г. месечната инфлация е 2.0%, а годишната инфлация за януари 2025 г. спрямо януари 2024 г. е 3.8%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2024 - януари 2025 г. спрямо периода февруари 2023 - януари 2024 г. е 2.4%.

*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През януари 2025 г. месечната инфлация е





е 0.1%, а годишната инфлация за декември 2025 г. спрямо декември 2024 г. е 3.5%. Средногодишната инфлация за периода януари 2025 - декември 2025 г. спрямо периода януари 2024 - декември 2024 г. е 3.5%.



\*Източник:НСИ

#### ВАЛУТЕН РИСК

Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути.

След приемането на еврото като официална валута в Република България валутният риск, произтичащ от колебанията на националната валута спрямо еврото, е съществено ограничен. Отпадането на обменния курс между лев и евро води до по-висока степен на предвидимост на икономическата среда и намаляване на трансакционните разходи в рамките на еврозоната.

Въпреки това, валутен риск на системно ниво продължава да съществува по отношение на движенията на еврото спрямо други международни валути, което може да окаже влияние върху цените на суровини, енергийни ресурси и международната търговия. Този риск е външен за отделните икономически субекти и е обусловен от глобални пазарни и макроикономически фактори.

Като цяло, след присъединяването към еврозоната, валутният риск за икономическите субекти в страната е намален, но не напълно елиминиран, като остава зависим от динамиката на международните валутни пазари.

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.

<p><b>ДАНЪЧЕН РИСК</b></p>	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.</p>
<p><b>ГЕОПОЛИТИЧЕСКИ РИСКОВЕ</b></p>	<p>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 проявленията 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.</p> <p>Гражданските вълнения и политическата нестабилност в страните от Централна и Източна Европа вероятно ще се увеличат през 2026 г. Източноевропейските държави са на политическата фронтова линия между подкрепяния от Москва авторитаризъм и бюрократичната демокрация на ЕС. Украинският конфликт, енергийната сигурност, както и дебатите за по-нататъшното разширяване на ЕС ще движат регионалната политика и ще поддържат вътрешната политика напрегната. Антиправителствените протести срещу слабия икономически растеж, както и корупцията ще се засилват, а продължаващите кампании по дезинформация, включително и разрушителните кибератаки ще допринасят за политическата нестабилност. Търговската конкуренция между САЩ и Китай ще продължава да бъде основно проявление на по-широко геополитическо съперничество, като страните от Югоизточна и Южна Азия са сред най-изложените на такова въздействие. Предприятията, работещи във или разчитащи на вериги за доставки, преминаващи през тези региони, могат да очакват смущения, свързани с динамичните търговски политики, прилагането им, както и регулаторни предизвикателства. Разделянето на американската и китайската икономики е малко вероятно, предвид ценовите предимства на Китай в производството и необходимостта да запази централната си роля в световното производство за да използва свръхкапацитета си в няколко сектора. Въпреки заплахите на Вашингтон, по-голямата част от китайския износ за САЩ ще бъде обложен с по-ниски тарифи от тези на страни, разглеждани като потенциални дестинации за връщане на производството. Намалването на риска във веригата на доставки чрез стратегията „Китай плюс едно“ - разполагане на операции в Китай и друго място с по-ниски търговски бариери на САЩ или поддържане на изолирани вериги на доставки за Китай и съюзническите на САЩ страни е прагматично само за големи компании, опериращи в сектори, които са уязвими към нови търговски ограничения. Те включват индустрии, зависими от критични суровини, като производство на батерии, полупроводници, микроелектроника, както и потребителски стоки, които разчитат на трудоемко производство и/или монтаж в Китай. Отделни правителства също така се насочват към ресурсен национализъм и протекционизъм под натиск на големи сили като САЩ и Китай. Промените в ограниченията за износ на суровини, както и скорошните сделки, включително между Австралия и САЩ, показват начина по който критичните ресурси се използват като стратегически инструменти. Конкуренцията за осигуряване на ресурси преработвателен капацитет и поддържаща логистична инфраструктура вероятно ще увеличи нестабилността на политиката, регулаторните промени и прекъсванията във веригите на доставки, тъй като националните правителства ще дават приоритет на вътрешния контрол върху ключови сектори.</p> <p>През 2026 г. конкуренцията между глобалните и нетрадиционните сили за критични ресурси (кобалт, литий) ще се засили. Докато Китай, Русия, Турция и държавите от Персийския залив продължават да разширяват своето търговско присъствие, САЩ пренастройват подхода си, фокусирайки се върху целенасочена инфраструктура и партньорства в областта на критичните минерали, за да противодействат на китайското доминиране. Развиващите се търговски политики, постоянно променящите се съюзи, както и бързият напредък в</p>

технологиите и изкуствения интелект и постоянните глобални кризи ще създадат среда, която е бързо променяща се и трудна за предвиждане. Националните правителства трябва да очакват епизодични сътресения, но най-голямото предизвикателство ще бъдат почти непрекъснатите, припокриващи се инциденти, които поставят на изпитание устойчивостта, вземането на адекватни решения и доверието. В допълнение, екстремните метеорологични явления ще увеличат натиска върху управлението на риска, като допълнително ще съкратят сроковете за реагиране при кризи.
---

## **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 през отчетния период сделки със свързани лица**

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 събрание на акционерите, проведено на 24.10.2025 г. е взето решение за отпускане на паричен заем от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД в полза на Михаил Терианос – изпълнителен директор на дружеството и притежаващ над 25 на сто от капитала на Дружеството. На събраниято, въз основа на предоставена от Дружеството информация относно размера на заема, както и условията, имащите право на глас акционери са взели информирано решение Дружеството да отпуска еднократно или на части паричен заем в рамките на 3 години на посоченото лице заем в размер на до 5 000 000 (пет милиона) евро при годишна лихва от 2,5%.

На последващо събрание на акционерите, проведено на 11.12.2025 г. е взето решение за отпускане на паричен заем от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, в полза на Олга Териану еднократно или на части в размер до 3 000 000 евро (три милиона евро) за срок от 3 (три) години, при годишна лихва в размер от 2,5%.

29.01.2026 г.  
гр. София

За „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД:

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