

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
“ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД
ЗА ФИНАНСОВАТА 2009 Г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЧЛ.100Н, АЛ.7 ОТ ЗППЦК И ПРИЛОЖЕНИЕ №10, КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА №2 ОТ 17.09.2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Ние, членовете на СД на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, водени от стремежа да управляваме дружеството в интерес на акционерите, както и на основание изискванията на разпоредбите на чл. 33 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал.7 от ЗППЦК и приложение №10, към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа изготвихме настоящият доклад за дейността /Доклада/. Докладът представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството. Докладът отразява достоверно състоянието и перспективите за развитие на дружеството.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е учредено на 30 юни 2003 г., и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по партида №76897, том 906, стр.147, по фирмено дело № 6219/2003 г.

На 18.03.2008 г. “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е пререгистрирано в Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието – Търговски регистър с ЕИК: 131104838.

Към 31.12.2009 г. дружеството е с регистриран капитал в размер на 91 000 000лв., разпределен в 91 00 000 бр. обикновени акции с номинална стойност 1лв. всяка една.

Към 31.12.2009г. “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е със седалище, адрес на управление, телефон, телефакс, e-mail , Web-site , както следва: София 1000, бул. Витоша №1, телефон: +359 2 981 66 06; телефакс: +359 2 981 66 06, E-MAIL: GERDIKOVA_EUROTERRA@ABV.BG

Електронна страница в Интернет www.euroterrabulgaria.bg

Структура на капитала:

Към 31.12.2009 г. структурата на капитала на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е следната:

Таблица №1

	Име	Брой акции	% от капитала
1.	Олга Христос Териану	45 500 000	50.00
2.	Михаил Пантазис Терианос	32 599 086	35.82
3.	Пантазис Михаил Терианос	11 053 132	12.15
4.	Други акционери – физически и юридически лица	1 847 782	2.03

Информация относно икономическата група на емитента

“ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не е част от икономическа група.

Информация относно системата на управление на емитента

“ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите. Към 31.12.2009г. съставът на СД включва трима члена, както следва:

1. Михаил Пантазис Терианос – Изпълнителен директор и Председател на СД
2. Олга Христос Териану – Зам. – Председател на СД
3. Ангелос Парасхакис - Член на СД /независим член/

Дружеството се представлява от Михаил Пантазис Терианос - Изпълнителен директор и Председател на СД, и Олга Христос Териану – Зам. – Председател на СД, заедно и поотделно.

Информация относно извършени промени в Устава на емитента през отчетната година

На проведено Общо събрание на акционерите на дружеството на 29.06.2009г. бяха приети следните промени в Устава на Дружеството:

1. В чл. 20, ал. 1 второто изречение се заличава.
2. Чл. 20, ал.2 се изменя и придобива следната редакция: „Акционери, които притежават заедно или поотделно поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат да искат от компетентния окръжен съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.”
3. Чл. 20, ал.3 се изменя и придобива следната редакция: Свикването се извършва чрез покана, обявена в търговския регистър и оповестена при условията и по реда, предвидени в ЗППЦК най-малко 30 дни преди откриването на събранието. Поканата има съдържание съгласно изискванията на Търговския закон и ЗППЦК.
4. Чл. 20, ал. 4 се изменя и придобива следната редакция:Поканата заедно с материалите за общото събрание по чл.224 от Търговския закон се изпраща на Комисията зафинансов надзор и се публикува на електронната страница на дружеството в сроковете и за периода, предвидени в ЗППЦК.
5. В чл. 21 второто изречение се заличава и на негово място се добавя следния текст: «При липса на кворум се насрочва ново заседание в срок не по-рано от 14 дни от датата на първото заседание и то е законно независимо от представения на него капитал. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват въпроси по реда на чл. 223а от ТЗ.»

Актуалният Устав е обявен в Търговския регистър.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Основна дейност

Предметът на дейност на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е: покупки, продажби, ипотечи, отдаване под наем /лизинг/ и управление на недвижими имоти, сгради и сгради архитектурни паметници; осигуряване на брокерски и други консултантски услуги в областта на недвижимите имоти; строителство на сгради, жилищни комплекси, търговски и административни сгради, хотели, складови помещения, както и всякакви други сгради с каквото и да е предназначение; придобиване и строителство срещу обезщетение, осигуряване на услуги и инвестиции в областта на строителството, както и всякакви други услуги, свързани

с управлението и техническата поддръжка на недвижима собственост; покупка и прехвърляне на акции на български и чужди фирми, внос и износ, търговия, търговско представителство на физически и юридически лица от страната и чужбина; покупка на дялове от фирми с какъвто и да е предмет на дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД планира да запази сегашната си дейност чрез развитие на политиката на инвестиции в недвижими имоти, с потенциал за нарастване на тяхната стойност, както и инвестиции в имоти с възможност за отдаване под наем и реализиране на приходи от предоставените услуги.

Основен приоритет за Дружеството и през настоящата 2010 година остава разработването на рентабилни и перспективни инвестиционни проекти и повишаване ефективността на съществуващите инвестиционни стратегии.

През отчетната 2009 г. беше изготвен нов анализ във връзка със значителната динамика на макроикономическите условия и най-вече поради засилващото се влияние на световната финансова криза и върху икономиката на България. Въпреки очакванията за по-плавно навлизане на кризата в страната и редуциране на негативния ѝ ефект до минимум поради голямата стабилност на финансовата ни система, националната икономика и особено пазарът на недвижими имоти показаха ясно изразена тенденция към свиване на търсенето и респективно – до съществено редуциране на сделките с недвижими имоти.

Повечето специалисти се обединяват около твърдението, че 2009 година е година, в която са стартирали най-малко проекти в сравнение с изминалите 15 години. Обемите на работа на строителните компании значително намаляха, съществуваха ясни предпоставки за разрастване на безработицата в сектора, а редица инвестиционни проекти бяха спрени поради липса на финансиране за довършване на строителните дейности.

Строителният сектор и по-специално пазарът на недвижими имоти ще продължи негативната тенденция и през следващите 2 години. Секторът е обвързан с много високи капиталови разходи. През 2009 г. все повече банки повишиха контрола при отпускане на кредити и това доведе до затруднения при получаване на необходимите средства. Нямаше търсене за много голяма част от готовите инвестиционни обекти, подлежащи на продажба, въпреки готовността на продавачите да сключат сделка на по-ниски ценови нива.

Портфейл на инвестиционните имоти на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” към 31.12.2009 г.

СГРАДА НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД - бул. ВИТОША № 1

Град: София

Адрес: бул. ВИТОША № 1

Вид на обекта: осем етажна, самостоятелна сграда с офиси и магазини, която е отдадена под наем

Площ: 3,100 кв. м.

Предимства на обекта:

Булевард Витоша е най-централната търговска улица в гр. София. Той се е установил като бизнес и търговски център на столицата. Съгласно последно проучване, бул. Витоша е осмият най-скъп булевард в Европа и двадесет и втората най-скъпа търговска област в света. На

булеварда са разположени клонове на всички банки, както и магазини на много известни търговски марки като Sisley, Benetton, Pepe, Levi's, Germanos, E.Zegna, Max Mara и други.

Сградата на ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД се намира на бул. ВИТОША № 1, в началото на пешеходната зона срещу Съдебната палата и в непосредствена близост до хотел Шератон, Президентството и ЦУМ. В тази сграда в продължение на 40 години се намира седалището на Балкантурист (Българска туристическа агенция).

Наематели:

Партерен етаж: Пощенска банка ("Юробанк И Еф Джи България" АД)

Първи, пети и седми етаж: Банка Пиреос

Шести етаж: ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД

Сграда на ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД		
бул. Витоша № 1		
Сградата е отдадена под наем		
Собственик:	Еуротерра България АД	
Наематели:	Пощенска банка , Банка Пиреос	
Обща площ:	3,100.00	кв. м.
Площ, отдадена под наем:	2,860.00	кв. м.
Наемен период:	до 2012 с опция за автоматично подновяване	
Месечни плащания по договори за наем	153,204.33	BGN
Годишни плащания по договори за наем	1,838,452.00	BGN
Месечни плащания по договори за наем	78,333.33	EUR
Годишни плащания по договори за наем	940,000.00	EUR
Приход от наем на кв. м.	328.67	EUR
Годишна норма на корекция	5.50%	

Забележка: Годишните плащания по договорите за наем не включват разходи за администриране и поддръжка.

СГРАДА НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД В гр. ПЛОВДИВ

Град: Пловдив

Адрес: ул. Патриарх Евтимий №13, пешеходна зона

Вид на обекта: пететажна, самостоятелна сграда с офиси и магазини

Площ: 2005 кв. м.

Предимства на обекта:

Гр. Пловдив (преди Филипополис) е вторият по големина град в България след гр. София. Сградата на ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД в гр. Пловдив се намира между пешеходната зона на ул. Патриарх Евтимий и най-централната търговска пешеходна зона в гр. Пловдив, Княз Александър 1. Това е търговският и бизнес център на града. Сградата на ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД се намира на разстояние 50 метра от кметството и е пресечна точка на множество кафенета, ресторанти, хотели, търговски центрове и др.

В тази сграда в продължение на 40 години се намира седалището на Балкантурист (Българска туристическа агенция).

Наематели:

Партерен етаж: Банка Пиреос

Приземният етаж и горните етажи ще бъдат отдадени под наем като офиси/търговски площи.

Текущо положение: реновиране

СГРАДА НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ В гр. ПЛОВДИВ		
Сградата ще бъде реновирана и отдадена под наем		
Собственик:	Еуротерра България АД	
Наематели:	Банка Пиреос, Хепи, Офиси	
Обща площ:	2,005.00	кв.м.
Площ, отдадена под наем:	2,005.00	кв.м.
Наемен период:	n/a	
Месечни плащания по договори за наем	94,530.33	BGN
Годишни плащания по договори за наем	1,134,364.00	BGN
Месечни плащания по договори за наем	48,333.33	EUR
Годишни плащания по договори за наем	580,000.00	EUR
Приход от наем на кв. м.	289.28	EUR
Годишна норма на корекция	5.50%	

Забележка: Годишните плащания по договорите за наем не включват разходи за администриране и поддръжка.

СГРАДА НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД – ул. Слатинска, гр. София

Регион: гр. София, Слатина

Вид на проекта: изграждане на апартаменти, магазини и паркинг места

Площ на парцела: 840 кв.м.

Застроена площ : 2,450 кв.м.

Предимства на проекта:

Слатина е район на гр. София, който е разположен в близост до кв. „Гео Милев”, кв. „Редута” и кв. „Христо Ботев”. Този район е гъсто населен предимно с млади хора и има осигурена бърза и лесна връзка с центъра на гр. София и с летището. В непосредствена близост се намират основни инфраструктурни обекти като училище, болница, обществен транспорт, детски площадки и други. Обектът е изграден на главната улица на район Слатина. Намира се в близост до транспортния университет „Тодор Каблешков”, училище „Жулио Кюри”, стадион „Академик” и зала „Фестивална”. Приземният етаж на сградата е вече продаден и на него ще се осъществява дейност от банка.

СГРАДА НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД – ул. Слатинска, гр. София		
Сградата е във финален етап на изграждане.		
Собственик:	Еуротерра България АД	
Планирани приходи от:	Наем (приземен етаж) и продажба (горни 6 етажа)	
Площ на земята:	840.00	кв.м.
Площ на сградата:	2,450.00	кв.м.
Година на започване на обекта:	2007	
Период на изграждане:	14.00	месеца (август 2007 – септември)

Наемен период:	n/a	
Разход за строителство:	915,000.00	EUR
Разход за строителство на кв.м.:	373.47	EUR
Историческа цена на придобиване на земята:	135,000.00	EUR
Планирани приходи от продажба:	2,900,000.00	EUR
Приходи на кв.м.:	1,183.67	EUR

ПРОЕКТ НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД - LUXOR GLAVA, гр. СОФИЯ

Район: гр. София, местност „Гърдова глава”

Вид на проекта: изграждане на луксозни жилищни комплекси и паркинг места

Период за изграждане: около 15 месеца

Площ на парцела: 1,950 кв.м.

Застроена площ : 4,140 кв.м.

Предимства на проекта:

„Гърдова глава” се намира в квартала на гр. София – Бояна, в полите на планина Витоша, западно от президентската резиденция. Местността се намира в южната част, която се счита за една от най-добрите и най-известни области на града, където са изградени луксозни къщи, вили, дипломатически клубове и други.

Luxor Glava предоставя хубав изглед към планина Витоша и към града, и се намира на 10 мин. разстояние от центъра на гр. София и на 5 мин. разстояние до ски курорт Витоша. Проектът представлява комплекс от три самостоятелни, луксозно построени сгради, които включват общо осем мезонета и осем апартамента.

Собственик на земята: Туин Груп АД

Собственик на обекта: Еуротерра България АД има право да изгради обекта и задължение да върне 20 % от крайната стойност на обекта на Туин Груп АД.

ПРОЕКТ НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД - LUXOR GLAVA, гр. СОФИЯ

Проектът е във финален етап на изграждане.

Собственик:	Туин Груп АД Продажба на луксозен жилищни комплекси		
Планирани приходи от:			
Площ на земята:	1,950.00	кв.м	
Площ на сградите:	4,140.00	кв.м	
Дял на Еуротерра България АД:	3,312.00	кв.м	80%
Дял на Туин Груп АД:	828.00	кв.м	20%
Година на започване на обекта:	2008		
Период на изграждане:	15.00	месеца	(Април 2008 - Юни 2009)
Разход за строителство:	2,000,000.00	EUR	
Разход за строителство на кв.м.:	483.09	EUR	
Планирани приходи от продажба:	4,661,640.00	EUR	
Планирани приходи на кв.м.:	1,407.50	EUR	

ПРОЕКТ НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД - EUROTERRA PARK, гр. София

Район: Младост 4, гр. София

Вид на проекта: изграждане на цялостен комплекс – апартаменти, офиси, магазини и паркинг места

Площ на парцела: 12,170 кв.м.

Застроена площ : 40,000 кв.м.

Предимства на проекта:

Младост 4 е гъсто заселен квартал на гр. София, който се намира в югоизточната част на града, в непосредствена близост до околоръстния път, който привлича инвеститорския интерес благодарение на първия вече изграден бизнес парк в България (бизнес парк София) и близостта до изграждащото се метро.

Проектът Euroterra Park представлява един от най-големите проекти, които ще се реализират на територията на гр. София. Той представлява цялостен комплекс от апартаменти, офиси, магазини и паркинг места, който ще бъде отправна точка за целия район. Разположен е до метро станция, изходът към околоръстния път и е на 10 мин. разстояние до центъра на гр. София и на 10 мин. разстояние до летището. В непосредствена близост се намират основни инфраструктурни обекти като училище, болница, обществен транспорт, детски площадки и други. Освен това, обектът има изглед, както към планина Витоша, така и към центъра на града. Този специфичен район има допълнителни перспективите за развитие чрез реформиране на свръзката към околоръстния път и изграждането на значителни проекти като търговски парк София, жилищен парк София, Сграда на Hyundai или Алфа парк.

Собственик на земята: Туин Груп АД

Собственик на обекта: Еуротерра България АД има право да изгради обекта и задължение да върне 25 % от крайната стойност на обекта на Туин Груп АД.

ПРОЕКТ НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД - EUROTERRA PARK, гр. София			
Проектът е във финален етап на изграждане.			
Собственик:	Туин Груп АД		
Планирани приходи от:	Продажба на луксозни жилищни комплекси.		
Площ на земята:	12,170.00	кв.м.	
Площ на сградите:	40,000.00	кв.м.	
Дял на Еуротерра България АД:	30,000.00	кв.м.	75%
Дял на Туин Груп АД:	10,000.00	кв.м.	25%
Година на започване на обекта:	2009		
Година на завършване на обекта:	2011		
Период на изграждане:	36	месеца	(януари 2009 - декември 2011)
Разход за строителство:	20,000,000.00	EUR	
Разход за строителство на кв.м.:	500.00	EUR	
Планирани приходи от продажба:	48,000,000.00	EUR	
Планирани приходи на кв.м.:	1,600.00	EUR	

ПРОЕКТ НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД – БОТАНИЧЕСКА ГРАДИНА, гр. София

Район: гр. София, Ботаническа градина

Вид на проекта: изграждане на затворен жилищен комплекс с допълнителни луксозни къщи, вили и магазини

Площ на парцела: 59,147 кв.м.

Застроена площ : 36,000кв.м.

Предимства на проекта:

Ботаническата градина се намира в южната част на гр. София, която се приема за най-развитата и луксозна област на града. Разположена в полите на планина Витоша, между кварталите Бояна и Драгалевци, в близост до лифта на Симеоновския ски комплекс и на 20 мин. разстояние от ски курорта Витоша.

Проектът на ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД – Ботаническа Градина е един от най-големите проекти за изграждане на жилищни комплекси от затворен тип, който ще включва и допълнителни луксозни къщи, вили и магазини, който има директен излаз на околоръстния път и бърза и лесна връзка с центъра на града по бул. България. Обектът е намира до филмово студио Бояна, източно от президентската резиденция и в близост до историческата Боянска църква, която е един от обектите, защитени от UNESCO. В района се намират също и луксозни жилищни комплекси и луксозни частни вили.

Обектът има изглед, както към планина Витоша, така и към центъра на града и се намира в непосредствена близост до реката и езерото на Ботаническата градина. Освен това, обектът ще включва частни пътища, площади и ще бъдат осигурени различни услуги, като частна охрана и други.

ПРОЕКТ НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД – БОТАНИЧЕСКА ГРАДИНА, гр. София

Проектът е във финален етап на изграждане.

Собственик:	Еуротерра България АД	
Планирани приходи от:	Продажба на луксозни жилищни комплекси.	
Площ на земята:	59,147.00	кв.м.
Площ на сградите:	36,000.00	кв.м.
Година на започване на обекта:	2009	
Година на завършване на обекта:	2012	
Период на изграждане:	30	месеца
Разход за строителство:	21,600,000.00	EUR
Разход за строителство на кв.м.:	600.00	EUR
Планирани приходи от продажба:	72,380,000.00	EUR
Планирани приходи на кв.м.:	2,010.56	EUR

ПРОЕКТ НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД – EUROTERRA MALL

Район: Летище Пловдив, Крумово

Вид на проекта: изграждане на търговски център с магазини и логистични съоръжения

Площ на парцела: 30,586 кв.м.

Застроена площ : 40,000 кв.м

Предимства на проекта:

Обектът се намира в близост до летище Пловдив. Разположен е под ъгъл, на главния път Пловдив – летище Пловдив и пътят към Крумово. Всички транспортни връзки – пътни, въздушни и железопътни са отлични. Това е най-добрият строителен обект в района, идеален за изграждане на outlet магазини за дрехи, хотели, големи магазини като Икеа и други.

EUROTERRA BULGARIA MALL

Земя, предназначена за мол и логистични съоръжения

Собственик:	Еуротерра България АД
Площ на земята:	30,586.00 кв.м.
Площ на сградите:	40,000.00 кв.м.
Година на започване на обекта:	2010

ПРОЕКТ НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД – ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР

Район: Летище Пловдив, Крумово

Вид на проекта: логистичен център

Площ на парцела: 25,819кв.м.

Застроена площ : 30,000кв.м

Предимства на проекта:

Обектът е разположен на разстояние 500 метра от летище Пловдив, на главния път Пловдив – летище Пловдив, до отклонението към ски курорт Пампорово. Всички транспортни връзки – пътни, въздушни и железопътни са отлични. Идеален е за логистични и транспортни компании.

EUROTERRA BULGARIA LOGISTICS CENTER

Земя, предназначена за мол и логистични съоръжения

Собственик:	Еуротерра България АД
Площ на земята:	25,819.00 кв.м.
Площ на сградите:	30,000.00 кв.м.
Година на започване на обекта:	2010

2. Пазари и продажби

През 2009г. Дружеството е генерирало нетни приходи от продажби с общ размер 5 713 хил. лв., спрямо генерираните през 2008 г. приходи в размер на 3 470 хил.лв., което представлява ръст на приходите от продажби от 65 % в сравнение с 2008 г. Основно приходите са формирани от отдаване под наем на имущество на дружеството и оказване на услуги и продажба на недвижими имоти.

(В ХИЛ. ЛВ.)					
ПРИХОДИ	2007	%	2008	%	2009
а	1		2		3
А. Приходи от дейността					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. Продукция	0	0%	0	0%	0
2. Стоки	372	100%	1593	116%	3436
3. Услуги	1901	-1%	1877	21%	2277
4. Други	74	-100%	0	0%	0
Общо за група I:	2 347	48%	3 470	65%	5 713

Най-голям дял в реализираните през 2009 г. приходи от продажби на дружеството заемат приходите от продажба на апартаменти в размер на 3 436 хил.лв., следвани от приходите от продажба на услуги на стойност 2 277 хил.лв.

През отчетната 2009г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД София няма сключени нови договори за наем.

През 2008 г. “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД София сключи договор за наем, с който предостави на Банка Пиреос България АД, за временно ползване за период от 10 години следният недвижим имот, собственост на дружеството: Партерен етаж от четириетажна сграда с площ 246 кв. м. и дворно място, цялото с площ 435 кв. м., находящи се в гр. Пловдив, ул. „П.Евтимий” 13а. Договорът влезе в сила на 01.02.2008 г. и е свързан с обичайната дейност на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД София – съгласно предмета на дейност на дружеството.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Към 31.12.2009 г. дружеството отчете положителен финансов резултат – нетна печалба в размер на 1 599 хил.лв. За сравнение през предходната 2008 г. е генерирана нетна загуба в размер на 78 467 хил.лв. Към 31.12.2009г. ЕБИТДА на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД София е в размер на 2 818 хил.лв., а ЕБИТ е 2 270 хил.лв. Общата сума на активите на дружеството към 31.12.2009 г. е 34 348 хил.лв., като отбелязва повишение от 13 % спрямо 2008 г.

Таблица №3

(В ХИЛ. ЛВ.)					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	2007	%	2008	%	2009
а	1		2		3
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	108400	-88%	12774	13%	14373
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	0	0%	0	0%	0
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	14280	-7%	13238	33%	17615
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	915	379%	4384	-46%	2360
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	123595	-75%	30396	13%	34348

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО,

г.1 Основна дейност

През 2009г. е отчетена положителна тенденция на изменение на оперативният финансов резултат на Дружеството. Оперативната печалба е в размер на 2 268 хил. лв., като в

предходната 2008 г. беше регистрирана оперативна загуба на стойност 77 592 хил.лв. Регистрираната загуба на Дружеството през 2008 г. бе вследствие извършена обезценка на активите. През 2009 г. в сравнение с отчетната 2008 г. приходите от продажби на дружеството нарастват с 65 %, при паралелно регистрирано понижение на разходите по икономически елементи с 96 %.

Таблица №4

	Към 31.12.2007г.	Към 31.12.2008г.	Към 31.12.2009г.
Оперативна печалба	1 338	-77 592	2 268

Приходи за основна дейност по категории дейности

Таблица №5

(в хил. лв.)					
ПРИХОДИ	2007	%	2008	%	2009
а	1		2		3
А. Приходи от дейността					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. Продукция	0	0%	0	0%	0
2. Стоки	372	100%	1593	116%	3436
3. Услуги	1901	-1%	1877	21%	2277
4. Други	74	-100%	0	0%	0
Общо за група I:	2 347	48%	3 470	65%	5 713

Разходи за основна дейност по категории дейности

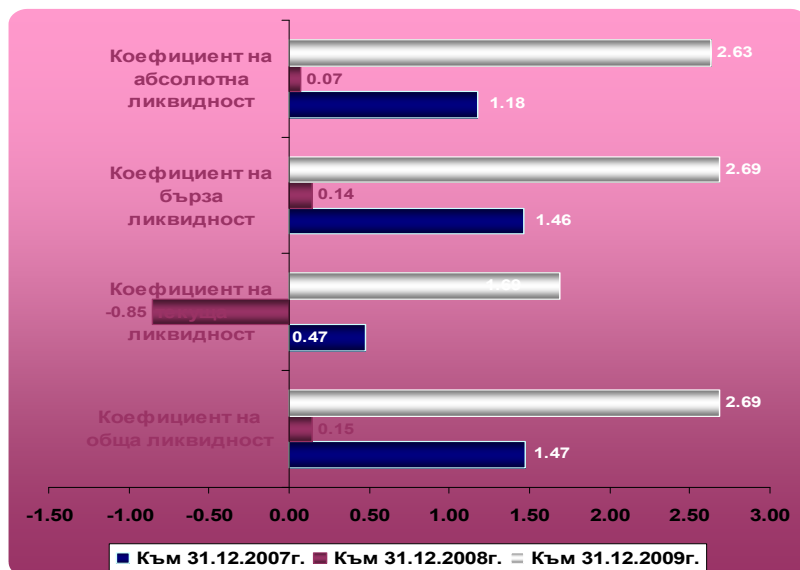
Таблица №6

(в хил. лв.)					
РАЗХОДИ	2007	%	2008	%	2009
а	1		2		3
А. Разходи за дейността					
I. Разходи по икономически елементи					
1. Разходи за материали	48	-73%	13	-69%	4
2. Разходи за външни услуги	135	68%	227	84%	417
3. Разходи за амортизации	253	31%	331	66%	548
4. Разходи за възнаграждения	62	139%	148	-51%	73
5. Разходи за осигуровки	13	108%	27	-59%	11
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	0	0%	1580	0%	1465
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0%	0	0%	0
8. Други, в т.ч.:	498	-100%	0	100%	927
обезценка на активи	0	0%	78736	100%	454
провизии	0	0%	0	0%	0
Общо за група I:	1 009	131%	2 326	48%	3 445

Генерираните през 2009 г. общо разходи за дейността са в размер на 3 455 хил.лв., което представлява увеличение на разходите с 48 % спрямо 2008 г. и ръст от над 200 % в сравнение с 2007г. За 2009 г. разходите за материали на дружеството намаляват с 69 % в сравнение с 2008 г., а разходите за външни услуги отбелязват повишение от 84 %. За 2009г. перото балансова стойност на продадените активи остава непроменено.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

• ЛИКВИДНОСТ



При показателите за ликвидност тенденцията във времето дава най-ценната информация. Предполага се, задълженията към кредиторите се погасяват чрез парични средства, а не от стоково-материалните запаси или оборудването. Т.е тези коефициенти описват способността на компанията да погасява дълговете си в срок.

Коефициент на обща ликвидност

Този показател е един от най-рано формулираните и се смята за универсален. Той представя отношението на краткотрайните активи към краткосрочните пасиви (задължения). Може да се очаква, че краткотрайните активи ще бъдат поне равни на краткосрочните пасиви, като в действителност е нормално да бъдат дори малко по-големи от тях. Ето защо оптималните стойности на този коефициент са над 1-1,5.

Таблица №7

	Към 31.12.2007г.	Към 31.12.2008г.	Към 31.12.2009г.
Коефициент на обща ликвидност	1.47	0.15	2.69

За 2009г. стойността на коефициента от 2.69 показва значително подобрение спрямо стойностите отчетени в предходните периоди – 0.15 през 2008г. и 1.47 през 2007г.

По-данни от счетоводния баланс към 31.12.2009г., дружеството отчита краткосрочни активи в размер на 6 348 хил.лв., спрямо 638 хил.лв. към 31.12. 2008г. Текущите активи нарастват с 895 %.

През същия период дружеството отчита краткосрочни пасиви в размер на 2360 хил.лв. които намаляват с 46 % в сравнение с предходната 2008г.

Коефициент на текуща ликвидност

Таблица №8

	Към 31.12.2007г.	Към 31.12.2008г.	Към 31.12.2009г.
Коефициент на текуща ликвидност	0.47	-0.85	1.69

За 2009г. коефициента за текуща ликвидност също нараства в сравнение с 2008г. и 2007г. Посочената положителна тенденция е вследствие на многократното увеличение на стойността на текущите активи на дружеството при паралелно намаление в размера на текущите пасиви с 46 %.

Коефициент на бърза ликвидност

Той представя отношението на краткотрайните активи минус материалните запаси към краткосрочните пасиви. Неговият традиционен размер, определящ стабилност на компанията е около 0.5, но много високите стойности биха означавали че активите на компанията не се използват по най-добрия начин.

Таблица №9

	Към 31.12.2007г.	Към 31.12.2008г.	Към 31.12.2009г.
Коефициент на бърза ликвидност	1.46	0.14	2.69

Към 31.12.2009г. дружеството отчита значително увеличение на коефициента на бърза ликвидност който достига ниво от 2.69.

Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и краткосрочните задължения и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

Таблица №10

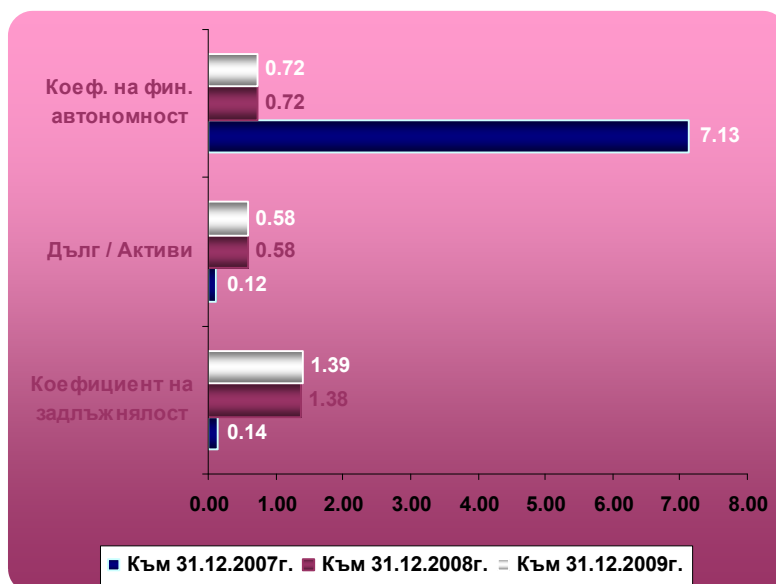
	Към 31.12.2007г.	Към 31.12.2008г.	Към 31.12.2009г.
Коефициент на абсолютна ликвидност	1.18	0.07	2.63

През 2009г. коефициента за абсолютна ликвидност на дружеството регистрира повишение в сравнение с предходната 2008 г. Нарастването в стойността на коефициента се дължи на увеличение на паричните средства на дружеството с 5 710 хил.лв. и понижение в стойността на текущите пасиви на компанията с 46 %.

- **Капиталови ресурси**

Таблица №11

(в хил. лв.)					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	2007	%	2008	%	2009
а	1		2		3
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	108400	-88%	12774	13%	14373
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	0	0%	0	0%	0
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	14280	-7%	13238	33%	17615
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	915	379%	4384	-46%	2360
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	123595	-75%	30396	13%	34348



Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задължнялост са един вид гаранция както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Ефектът от използването на привлечени средства (дълг) от предприятието с оглед увеличаване на крайния нетен доход от общо въввлечените в дейността средства (собствен капитал и привлечени средства) се нарича финансов ливъридж. Ползата от използването на финансовия ливъридж се явява тогава, когато дружеството печели от влагането на привлечените средства повече, отколкото са разходите (лихвите) по тяхното привлечане. Когато дадена фирма постига по-висока доходност от използването на привлечени средства в капиталовата си структура, отколкото са разходите по тях, ливъриджът е оправдан и би следвало да се разглежда в положителен аспект (с уговорката нивото на ливъридж да не дава драстично негативно отражение на други финансови показатели на компанията).

Коефициент за финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството.

През 2009г. стойността на коефициента за финансова автономност на дружеството се запазва същата като в 2008г. Това се дължи на еднаквите темпове на нарастване на собствения капитал / 13 %/ и общата сума на дълга / 13 %/.

Таблица №12

	Към 31.12.2007г.	Към 31.12.2008г.	Към 31.12.2009г.
Коеф. на фин. автономност	7.13	0.72	0.72

Коефициента на задлъжнялост

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми показват каква част от общия капитал съставляват привлечените средства. Колкото по-голям е дялът на дългосрочния дълг в сравнение със собствения капитал, толкова по-голяма ще бъде вероятността от провал при изплащането на фиксирания задължения.

Таблица №13

	Към 31.12.2007г.	Към 31.12.2008г.	Към 31.12.2009г.
Коефициент на задлъжнялост	0.14	1.38	1.39

Съотношение дълг към обща сума на активите – отговорът показва директно какъв процент от активите се финансира чрез дълг.

Таблица №14

	Към 31.12.2007г.	Към 31.12.2008г.	Към 31.12.2009г.
Дълг / Активи	0.12	0.58	0.58

За 2009г. стойността на коефициента Дълг/ Активи се запазва същата като през 2008г. Причина за това е еднаквият темп на нарастване в общата сума на активите на дружеството и в стойността на дълга / 13 %/.

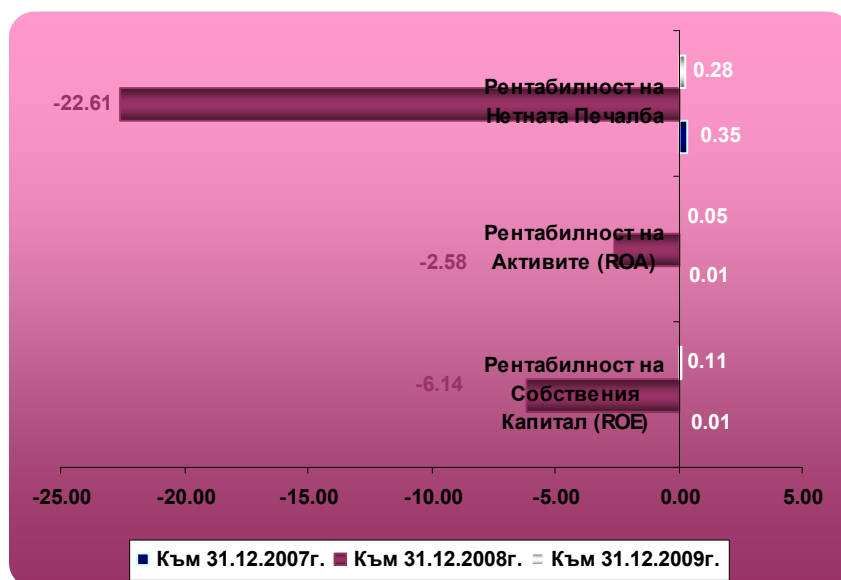
- **Ключови коефициенти**

Обобщена информация за финансовите показатели на „ЕУРОТЕРРА България“ АД за 2009 г. може да бъде представена в таблицата по-долу.

Таблица №15

Показатели	2007	2008	2009
Продажби	2 347	3 470	5 713
Загуба	0	-78 467	0
Печалба	825	0	1 599
Собствен капитал	108 400	12 774	14 373
Дългосрочни задължения	14280	13238	17615
Краткосрочни задължения	915	4 384	2 360
Дълготрайни (нетекучи) активи	122 247	29 758	28 000
Краткотрайни (текущи) активи	1 348	638	6 348
Оборотен капитал	433	-3 746	3 988
Парични средства	1080	322	6208
Общо пасиви	15 195	17 622	19 975
Общо активи	123 595	30 396	34 348
Разходи за лихви	619	865	438
Материални запаси	0	0	0
Краткосрочни вземания	257	306	135
Разходи за обичайната дейност	1 009	81 062	3 445
Разходи за материали	48	13	4

- През 2009г. спрямо 2008г. продажбите на дружеството нарастват с 2 243 хил.лв., което представлява ръст от 65 %
- За същия разглеждан период дружеството подобрява значително своя финансов резултат, като реализира нетна печалба в размер на 1 599 хил.лв. спрямо регистрираната през 2008г. нетна загуба на стойност
- Към 31.12.2009г. собствения капитал на Дружеството се увеличава с 1 599 хил.лв. в сравнение с 2008г.
- За 2009г. сумата на паричните средства на дружеството се увеличава с 5 886 хил.лв.



Рентабилност на Собствения капитал (ROE)

Изчислява се като числото за печалбата след облагането с данък от отчета за приходите и разходите се изразява като процент от собствения капитал в счетоводния баланс. Това съотношение измерва абсолютната възвращаемост за акционерите по отношение на техните абсолютни инвестиции. Едно високо число означава успех за бизнеса – то води до висока цена на акциите и прави възможно привличането на нов капитал.

Този коефициент отчита отрицателна стойност през последната финансова година поради реализираната загуба през този финансов период.

Таблица №16

	Към 31.12.2007г.	Към 31.12.2008г.	Към 31.12.2009г.
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0.01	-6.14	0.11

През 2009г. стойността на коефициента за Рентабилност на Собствения отбелязва значително подобрение, в резултат на регистрираната от Дружеството нетна печалба, в сравнение с 2008г. когато дружеството отчете нетна загуба.

Рентабилност на активите (ROA)

Показателят измерва ефективността от използването на общите активи. Съотношението показва каква оперативна печалба се генерира с един лев активи. Показателят подобрява стойността си до 0.05 към 31.12.2009г. спрямо отчетените стойности за този коефициент през предходните финансови периоди, както следва : 2008 г. -2.58 и за 2006г. 0.01.

Таблица №17

	Към 31.12.2007г.	Към 31.12.2008г.	Към 31.12.2009г.
Рентабилност на Активите (ROA)	0.01	-2.58	0.05

IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ:

а) Инфлационен риск и загуба на стойност

Инфлационният риск представлява всеобщо покачване на пазарните цени в икономиката. Казано по друг начин инфлацията е обезценяването на парите във времето. Прекаленото покачване на инфлационните нива ограничава ръста на икономиката и свива потребителското търсене. По данни на Националния статистически институт (НСИ) Индексът на потребителските цени (ИПЦ)* за октомври 2009 г. спрямо септември 2009 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2009 г. спрямо декември 2008 г.) е 0.0%, а годишната инфлация за октомври 2009 г. спрямо октомври 2008 г. е минус 0.3%. По данни на Националния статистически институт (НСИ) индексът на потребителските цени за Декември 2009г. спрямо Ноември 2009г. е 100.5%, т.е.месечната инфлация е 0.5 %.

б) Макроикономически рискове

През четвъртото тримесечие на 2009г. се появиха първите признаци за подобрене на бизнес климата в Европа за последната половин година. Регистрираното към края на 2009 г. повишение на икономиката обаче не оправда очакванията на икономистите за ръст от 0.6 %. Независимо от това благодарение на добрите резултати в промишления сектор през третото и четвъртото тримесечие на 2009 г. Еврозоната отбеляза икономически спад по-малък от прогнозираните 4 % за 2009г. Отчетените данни позволиха икономическото доверие в Еврозоната да се повиши за девети пореден месец през ноември 2009 г. Стойността на индекса на икономическото доверие нарастна от 88,8 пункта до 91,3 пункта. Очакванията са сред основните фактори, които ще влияят на икономическия ръст на Еврозоната през 2010 г., да са увеличаването на експорта и ръста на инвестициите в региона. Докато потребителската активност не се възстанови и не достигне нивото на вноса, нетният экспорт остава важен фактор за ръста на БВП.

Българската икономика и особено експортно ориентираните отрасли са силно зависими от състоянието на икономиката на ЕС, доколкото компаниите в съюза на общността са основен търговски партньор на България. Поради тази причина подобрието на икономиката на ЕС, ще е основен фактор за съживяването и на българската икономика. На национално ниво, влияние ще оказват най-вече увеличаващият се ръст на безработицата, достъпът до банково финансиране, размерът на лихвите по кредитите и притокът на чужди инвестиции.

По данни на Агенцията по заетостта към края на декември 2009 г. безработицата в България е била 9,13 %, а средното ниво за 2009 г. е 7,59 %. Повишението е отчетено след предходно такова, отчетено през месец ноември 2009 г., когато безработицата у нас е била 8,66 процента.

По данни на Националният Статистически Институт БВП на България за 2009 г. е 66 197 млн.лв., като секторът на услугите регистрира 35 483 млн.лв., а секторът на индустрията отчита 16 698 млн.лв. Също по данни на Националният Статистически Институт през 2009г. България реализира приходи от износ на стойност 23 046.03 млн.лв., като 14 828.2 млн.лв. са приходи от износ в държави членки на ЕС, а 8 218.1 млн.лв. са приходи от износ на трети страни.

Страната ни завърши 2009г. с бюджетен дефицит на стойност 498.9 млн.лв. Това представлява 0.75 % от БВП на България отчетен за 2009г. Бюджетното салдо по консолидирания бюджет за декември е излишък от 2 млн. лв. Резултатът поставя страната ни в групата на страните-членки с най-нисък бюджетен дефицит за годината в ЕС, което е ясен сигнал, че независимо от неблагоприятната икономическа ситуация, българското правителство следва дисциплинирана и благоразумна фискална политика.

Независимо от проявленията на финансовата и икономическа криза в България, през месец Декември 2009 г., кредитният рейтинг на страната беше променен от отрицателен на стабилен от най-голямата рейтингова агенция - Standard & Poors Ratings Services.

Standard & Poors ревизира перспективата си за България от отрицателна на стабилна. Рейтинговата агенция е потвърдила дългосрочният рейтинг на страната ВВВ и краткосрочният А-3. По тяхно мнение България продължава да е изправена пред икономически рискове поради несигурната перспектива за външно търсене и рязкото свиване на външния канал за търговски кредит, което въздейства отрицателно върху вътрешното търсене.

В контекста на сериозното негативно влияние на световна икономическа и финансова криза върху българската икономика през 2009 г., основните фактори, обусловили дейността на българските компании през годината бяха необходимостта от оптимизиране на разходите, осигуряване на възможност за финансиране, запазване на доверието от страна на всички заинтересовани лица.

Разходи

Най-съществената промяна през отчетната 2009 година беше необходимостта от значителното свиване на всякакви разходи, което да даде възможност на бизнеса да бъде по-

гъвкав. Най-често срещаните мерки, прилагани от компаниите за оптимизиране на разходите им бяха съкращаването на персонал, временното затваряне на производствени мощности и отлагане на изпълнението на вече приети инвестиционни програми.

Дългове

На второ място по важност след оптимизацията на разходите за компаниите беше подобряването на възможностите за финансиране на дейността им. До края на финансовата 2009 г. финансирането от страна на банките беше все още затруднено, поради което дружествата бяха принудени да търсят алтернативни източници на капитал.

Доверие

Повишаването на доверието сред кредиторите не е единственото дългосрочно решение в кризисните времена. Компаниите започват да отделят сериозно внимание и на увеличаването на доверието към себе си от всички заинтересувани страни – акционери, доставчици, клиенти, данъчни власти и др.

в) Ликвиден риск

Проблемите, свързани с ликвидния риск, могат да бъдат характеризирани като необходимост от средства за заплащане на текущи разходи на Дружеството или за покриване на настоящи, изискуеми към момента задължения. Рискът от липса на ликвидни средства за изпълнение на целите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД произтича и от спецификата на инвестиционния портфейл на Дружеството. Управлението на този вид риск може да бъде осъществено посредством диверсифициране на портфейла на дружеството и на база оптимизиране на капиталовата структура на дружеството чрез използване на механизмите на дълговото финансиране.

г) Политически риск

Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби.

Политическият риск ще се увеличи в случай, че новото правителство не успее да предприеме адекватни мерки за ограничаване влиянието на финансовата и икономическа криза в страната. Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, които касаят стопанския и инвестиционния климат в страната. Евентуална промяна в данъчните преференции, ползвани от дружествата със специална инвестиционна цел ще окаже негативен ефект и върху Емитента.

д) Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим.

е) Риск от увеличаване на междуфирмената задлъжнялост в страната

От началото на 2009 г. междуфирмената задлъжнялост в България се е увеличила с 32 % спрямо същия период на миналата година, посочва международната компания за управление на кредитния риск Кофас. Наред с повишената междуфирмена задлъжнялост от Кофас отчитат и още една негативна тенденция - сериозното увеличение на срока на разплащанията. Докато през 2008 г. плащанията са забавяни средно между 60 и 90 дни, през 2009 г. този срок е почти двойно по-дълъг – между 120 и 150 дни. Сред причините за ръста на междуфирмената задлъжнялост в България се посочва и спирането на отпускането на кредити от банките още от септември 2008 г.

Този риск е съществен за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, т.к. дружеството реализира своята дейност основно на българския пазар и е зависимо от способността на клиентите си да извършват плащанията си към доставчици без съществена забава.

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:

а) Достъп до източници и цена на финансиране

Разработването и изпълнението на инвестиционни проекти ще бъде в известна степен 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.

Финансовите институции отпускат все по – малко кредити. Основните причини за това са спадът в цените на жилищата и по-малкият процент на финансиране от страна на банките.

б) Спад в цените на недвижимите имоти

През 2009г. е регистриран спад от 30 % в сектора на недвижимите имоти. Изминалата година беше една от най-трудните за сектора, тъй като общата финансова и икономическа криза засегна най-силно новото строителство и търговията с недвижима собственост. Отчетено е сериозно свиване на сделките и значително намаляване на пазарната активност. Отличителното за годината е, че предлагането на недвижими имоти значително надвишаваше търсенето, което респективно доведе до понижаване на цените. Според Председателят на Националното Сдружение на Недвижимите имоти през 2009г. предлагането е 2-3 пъти по-високо от търсенето.

По данни на Националният Статистически Институт за първи път след 2000г. средните цени на жилищата в страната са се понижали през 2009г. до 548 евро / кв.м. От най-високата си стойност през третото тримесечие на 2008г., средните цени на жилищата се понижиха с 29.37 % до най-ниската отчетна стойност досега през четвъртото тримесечие на годината.

В световен план инвестициите в недвижими имоти са паднали с 23 % през 2009 г. до 365 млрд. долара според доклада на консултантската компания Cushman & Wakefield "Global Investment Atlas 2010". Това е най-ниското ниво на инвестициите от 2003г. Най-добре представящите се пазари в света са развиващите се страни от азиатско-тихоокеанския регион, където инвестициите са нараснали със 111 %, в сравнение с нивата им от 2008г. Във

Великобритания е регистриран спад от 6.23 %, в САЩ, Франция и Германия също е отчетено понижение в сектора на недвижимостите съответно с 63.86 %, 43.7 % и 51.74 %.

в) Спад в наемите на недвижимостите

Според изследване на компанията Wakefield&Cushman България е спаднала с пет места в класацията офис под наем за 2009г. В Европа спадът в наемите на офис площи е 11 %. Според проучване на CB Richard Ellis, постепенното натрупване на нови офис сгради в София през 2010г. ще поддържа свръх високо ниво на предлагане и по този начин цените ще останат ниски. Според MBL през 2009 г. около 72 000 кв.м. офис площи са били отдавани под наем в цялата страна, което е най-ниският размер от 5 години. Около 375 000 кв.м. нови офис площи се очаква да бъдат предлагани през 2010г. След достигането на своя връх през първата половина на 2008г. наемите на офис площи в България са спаднали с 30-40 на сто през 2009г. и към края на 2009г. офис сградите се предлагат на цена между 9 и 13 евро на кв.м. месечно.

Според последните проучвания на пазара, изготвени от водещи световни консултанти като Солерс и Wakefield&Cushman, цените на складовите наеми през 2009г. са спаднали с 16.75 %. И двете компании предвиждат, че тенденцията ще продължи и през 2010г. Като най-атрактивни градове за наемане на офис площи са посочени София и Пловдив.

IV. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Събития след датата на годишното приключване, които са известни към момента на съставяне на Доклада и важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа на „Еуротерра България” АД

На 01.03.2010 г. се проведе извънредно заседание на общото събрание на акционерите на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, гр. София, на което бяха приети следните решения:

По т.1 от дневния ред, беше прието решение да бъде увеличена номиналната стойност на емитираните от «ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ» АД акции от 1.00 лв. на 5.00 лв. и съответно да бъде намален броя на тези акции от 91 000 000 броя на 18 200 000 броя при запазване на размера на капитала на дружеството на 91 000 000 лв. Процедурата да се осъществи съгласно условията и мотивите на Съвета на директорите на дружеството, описани в писмените материали по т. 1 от дневния ред при спазване на изискванията на чл. 110б и 110в от ЗППЦК за равнопоставеност на намиращите се в еднакво положение акционери и осигуряване на всички необходими условия и информация, за да могат акционерите да упражняват своите права и да вземат обосновано инвеститорско решение. Датата към която се определя броя на акциите, притежавани от акционерите на «ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ» АД, чиято номинална стойност се увеличава от 1.00 лв. на 5.00 лв. и чийто брой съответно се намалява при запазване на общия размер на капитала на дружеството – 91 000 000 лв. е датата на провеждане на общото събрание на акционерите. Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на дружеството да определи всички допълнителни технически параметри на процедурата, да извърши всички необходими правни и фактически действия във връзка с осъществяване на процедурата, включително да изготви и представи пред съответните институции списък с новото разпределение на акциите, както и всички други изискуеми документи за вписване на промяната в номиналната стойност и броя на акциите на «ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ» АД в Търговския регистър, Централен депозитар АД, КФН и БФБ – София АД.

По т.2 от дневния ред, Общото събрание на акционерите прие решение да бъдат извършени промени в Устава на дружеството.

На 23.03.2010 г. в Търговския регистър са вписани промените в Устава на дружеството, приети с решение на ОСА, проведено на 01.03.2010 г.

V. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Основен приоритет за Дружеството и през настоящата 2010 година остава разработването на рентабилни и перспективни инвестиционни проекти и повишаване ефективността на съществуващите инвестиционни стратегии.

Ръководството на „ЕУРОТЕРА БЪЛГАРИЯ” АД отчита всички рискове и негативи, които произтичат от променената икономическа и финансова ситуация през 2009 г. В сектора, в който Дружеството реализира своята дейност, а именно строителство, продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, се наблюдава значително отдръпване на чуждестранните инвеститори и липса на достатъчна прогнозируемост и надеждност относно бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти.

През първите три четири месеца на 2010г. се прогнозира допълнителен спад в сектора между 5-10 %. При очакваното активизиране на кредитната политика на банките е възможно след втората половина на годината да се усети по-значително нарастване на сделките с недвижими имоти. На годишна база през 2009 г. в 18 страни се регистрира намаление на цените, а увеличение има в 16.

VI. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ.

„ЕУРОТЕРА БЪЛГАРИЯ” АД не извършва научноизследователска и развойна дейност.

VII. ИНФОРМАЦИЯТА, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2009 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Дружеството не притежава собствени акции

3. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите на дружеството

Членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРА БЪЛГАРИЯ” АД не са получавали възнаграждения за дейността си през 2009 г.

4. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на СД през годината акции и облигации на дружеството

Към 31.12.2009г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на дружеството, както следва:

Таблица №18

	Име	Брой акции	% от капитала
1.	Олга Христос Териану	45 500 000	50.00
2.	Михаил Пантазис Терианос	32 599 086	35.82

5. Правата на членовете на СД да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

6. Участието на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Таблица №19 Членове на СД

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества	Участие в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето да упражнява контрол
Михаил Пантазис Терианос	<p>Президент и член на управителния съвет на ОРТИМА А.Е.Е.Х.</p> <p>Президент и член на съвета на директорите на „ТУИН Груп“ АД и „ИЗИ Хоумс“ АД – България</p> <p>Член на управителния съвет на Еуроterra А.Т.Е.Д.А.-Гърция</p> <p>Президент и член на съвета на директорите на Еуроterra Девелопмент АД</p> <p>Президент и член на съвета на директорите на Еуроterra Пропъртис АД</p>	<p>ОРТИМА А.Е.Е.Х.</p> <p>„ТУИН Груп“ АД</p> <p>„ИЗИ Хоумс“ АД - България</p> <p>Еуроterra А.Т.Е.Д.А.-Гърция</p> <p>Еуроterra Пропъртис АД</p> <p>Еуроterra Девелопмент АД</p>	<p>ОРТИМА А.Е.Е.Х.</p> <p>„ТУИН Груп“ АД</p> <p>„ИЗИ Хоумс“ АД - България</p> <p>Еуроterra А.Т.Е.Д.А.-Гърция</p> <p>Еуроterra Пропъртис АД</p> <p>Еуроterra Девелопмент АД</p>
Олга Христос Териану	<p>Президент и член на съвета на директорите на „ТУИН Груп“ АД и „ИЗИ Хоумс“ АД – България</p> <p>Член на управителния съвет на Еуроterra А.Т.Е.Д.А.-Гърция</p>	<p>„ТУИН Груп“ АД</p> <p>„ИЗИ Хоумс“ АД - България</p> <p>Еуроterra А.Т.Е.Д.А.-Гърция</p> <p>Еуроterra Пропъртис АД</p>	<p>„ТУИН Груп“ АД</p> <p>„ИЗИ Хоумс“ АД - България</p> <p>Еуроterra А.Т.Е.Д.А.-Гърция</p> <p>Еуроterra Пропъртис АД</p>

	Президент и член на съвета на директорите на Еуротерра Девелопмент АД Президент и член на съвета на директорите на Еуротерра Пропъртис АД	Еуротерра Девелопмент АД	Еуротерра Девелопмент АД
Ангелос Парасхакис	Не участва	Не притежава	Не упражнява контрол

7. Сключени през 2009 г. договори с членове на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия..

През 2009 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

Прогнозните резултати се основават на принципа на получаване на доходи от основната дейност на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД в сферата на недвижимите имоти въз основа на наемни, договори, включително и посредством продажба на тези имоти. За осъществяване на инвестиционната си политика дружеството предвижда допълнително финансиране чрез всички позволени от закона източници за финансиране.

При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране за дейността се предвижда увеличаване на ликвидните парични потоци на Дружеството чрез получаване на банкови заеми и увеличаване капитала.

VIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

IX. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на основната си дейност.

X. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГРАМАТА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И НЕЙНОТО ИЗПЪЛНЕНИЕ

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е публично дружество. Към 31.12.2009г. дружество е с регистриран капитал в размер на 91 000 000 лева, разпределена в 91 000 000 броя обикновени, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на един глас, и представляващи съдебно регистрирания капитал на дружеството в Регистъра на публичните дружества и други емитенти

на ценни книжа, воден от Комисията за финансов надзор.

С решение на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД от 2008 г. дружеството се присъедини към Националния Кодекс за корпоративно управление, официално приет през месец октомври 2007 г.

Програмата за корпоративно управление на дружеството, приета през 2009 г. беше съобразена със заложените в Кодекса принципи и препоръки. Тя установи основните насоки на политиката на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД и има за цел да промотира по-високите стандарти и добри практики в областта на корпоративното управление, към които дружеството ще се придържа в своята дейност.

Програмата на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е разработена в изпълнение изискванията на ЗППЦК и чл. 32, ал. 1, т.3 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и е подчинена на принципа „ПРИЛАГАНЕ ИЛИ ОБЯСНЕНИЕ”, съгласно който корпоративното ръководство на дружеството следва да представя информация доколко дружеството прилага принципите на поведение, които са залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление и да предоставя обяснение как проблемните ситуации ще бъдат решавани, когато един или друг принцип не е приложим по отношение на дружеството.

ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА КОДЕКСА

1. Глава първа – Корпоративни ръководства

„ЕУРОТЕРРА България” АД е публично дружество с едностепенна система на управление. Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен одит, както и финансово-информационна система.

Приети са правила за вътрешната информация и вътрешните за дружеството лица, които регламентират и задълженията, реда и отговорността за публично оповестяване на вътрешна информация за „ЕУРОТЕРРА България” АД, забрана за търговия с вътрешна информация и манипулиране на пазара на финансови инструменти.

Съветът на директорите на „ЕУРОТЕРРА България” АД дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер.

Изборът и освобождаването на членовете на корпоративното ръководство се осъществяват в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Кодекса.

През отчетната 2009 г. не са извършвани промени в състава на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА България” АД.

Информация относно размера на възнагражденията на членовете на СД се оповестява ежегодно в доклада на СД за дейността през съответната отчетна година.

Членовете на СД избягват и недопускат реален или потенциален конфликт на интереси. През отчетната 2009 г. не са били сключвани сделки между дружеството и членове на СД или свързани с тях лица.

На редовното годишно общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 29.06.2009 г. по т. 5. от дневния ред, Общото събрание на акционерите на основание разпоредбата на чл. 40ж, ал.1 от ЗНФО избра Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД за орган, осъществяващ функциите на Одитен комитет на дружеството. По т.6 от дневния ред, Общото събрание на акционерите на основание разпоредбата на чл. 40ж, ал.2 от ЗНФО избра Олга Христос Териану – член на СД на дружеството за Председател на органа, осъществяващ функциите на одитен комитет на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, гр. София.

2. Глава втора - Одит и вътрешен контрол

Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен одит.

Предложенията за избор на външен одитор на компанията до датата на изготвяне на настоящия доклад е прилаган ротационен принцип.

След избора на орган, осъществяващ функциите на одитен комитет на дружеството, на проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, проведено на 29.06.2009 г., изборът на външен одитор на дружеството ще се осъществява въз основа на препоръка от страна на органа, осъществяващ функциите на одитен комитет, който, в съответствие и изискванията на ЗНФИ, ще продължи да се съобразява и да прилага ротационния принцип по отношение на предлаганите нови одитори на дружеството.

3. Глава трета - Защита правата на акционерите

Корпоративното ръководство на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери на компанията, включително миноритарни и чуждестранни. На електронната страница на компанията в раздел Връзки с инвеститорите са публикувани правата на всички групи акционери във връзка с участието им в ОСА, правилата за свикване и провеждане на редовни и извънредни заседания на ОСА, както и относно компетентността на общото събрание.

СД информира всички акционери относно дневния ред и конкретните предложения за решения, както и приетите решения на проведеното ОСА в съответствие с изискванията и реда за оповестяване на регулирана информация.

4. Глава четвърта - Разкриване на информация

Съветът на директорите на „ЕУРОТЕРРА България” АД счита, че с дейността си през 2009 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

През отчетната 2009 г. дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

Дружеството има електронна страница – www.euroterrabulgaria.com със специално обособен раздел Връзки с инвеститорите. На страницата са публикувани данни за компанията и за акционерната ѝ структура; вътрешните актове на „ЕУРОТЕРРА България” АД; информация относно членовете на СД; финансовите отчети; подробна информация относно общите събрания на акционерите, дивидентната политика на дружеството, информация относно корпоративното управление и всяка друга важна информация относно дейността на дружеството.

Съветът на директорите на „ЕУРОТЕРРА България” АД е изготвил и утвърдил Корпоративен календар на дружеството за 2010 г. относно най-важните събития в дружеството, планираните дати за настъпване на събитието, срокове за изпълнение на задължения по разкриване на информация.

5. Глава пета - Заинтересовани лица

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност следните групи лица: клиенти, служители, кредитори, доставчици и други контрагенти, свързани с осъществяване на дейността на Дружеството.

В своята политика спрямо заинтересованите лица, Дружеството се съобразява със законовите изисквания, въз основана принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

Приложената към годишния финансов отчет за 2009г. Програма за корпоративно управление на „ЕУРОТЕРРА България” АД е съобразена с изискванията и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ VI A ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Информацията относно приходите на дружеството в стойностно и количествено изражение е подробно описана в т. II. „Преглед на дейността” от настоящия Доклад.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента

◇ Информация относно приходите, разпределени по основни категории дейности

Таблица №20

(в хил. лв.)					
ПРИХОДИ	2007	%	2008	%	2009
а	1		2		3
A. Приходи от дейността					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. Продукция	0	0%	0	0%	0
2. Стоки	372	100%	1593	116%	3436
3. Услуги	1901	-1%	1877	21%	2277
4. Други	74	-100%	0	0%	0
Общо за група I:	2 347	48%	3 470	65%	5 713

◇ Информация относно приходите, разпределени по вътрешни и външни пазари

Дружеството може да придобива право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти. Дружеството реализира приходи от дейност в страната.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента

През 2009г. няма сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период

През 2009 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не е сключвало сделки със свързани лица.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му

Не са налице събития или показатели с необичаен за дружеството характер

6. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2009 г.

През 2009 г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина

Към 31.12.2009 г. „ЕУРОТЕРРА България” АД не притежава дялови участия в други дружества.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем

Към 31.12.2009г. дружеството отчита дългосрочни задължения по получени заеми от банки в размер на 17 615 хил. лв. Всички заеми са предоставени от банка Пиреос.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем

Към 31.12.2009г. дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемодател.

10. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите си резултати, отразени във финансовия отчет за 2009 г., респективно не е извършвало корекции в публикуваните прогнози за тези резултати.

11. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Управлението на финансовите ресурси е подчинено на изискването за достигането на максимална ефективност с едновременното съблюдаване на сроковете за плащане договорени както с доставчици, така и с клиенти. Това води до ефективно увеличение на паричните средства в компанията и до възможност да бъдат финансирани инвестиционните разходи без това да е винаги за сметка на привлечени от банки средства, с което се намаляват и разходите за

ЛИХВИ.

12. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Ръководството на дружеството ще търси възможности за нарастване на стойността на инвестициите на дружеството в сферата на недвижимите имоти. Стратегия на дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

13. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група

Не е настъпила промяна в основните принципи на управление на дружеството.

14. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

Относно гарантиране ефективността на работата на външните одитори, Дружеството прилага вътрешни мерки, които са съобразени с разпоредбите на Закона за счетоводство, Закона за независимия финансов одит и международните практики за осигуряване на ефективност на работата на одиторите.

Функциите на одитен комитет на дружеството се осъществяват от Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД.

15. Информация за промените в управителните и надзорните органи през 2009 г.

През 2009 г. не са извършени промени в Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД.

16. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/ или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатените от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен етап

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

Членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не са получавали възнаграждения за дейността си през 2009 г.

През 2009г. членовете на СД не са получили непарични възнаграждения.

Към 31.12.2009г. дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии или обезщетения при пенсиониране.

За членовете на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не са възникнали условни и/или разсрочени възнаграждания през 2009 г.

18. Информация за притежаваните от членовете на управителните и контролните органи, прокуристи и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху, които са учредените, цена на упражняване на опциите, покупка цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2009г. членовете на СД на дружеството притежават акции от капитала, както следва:

Олга Христос Териану притежава 45 500 000 броя акции, които представляват 50.00 % от капитала

Михаил Пантазис Терианос притежава 32 599 086 броя акции, представляващи 35.82 % от капитала.

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Ръководството на Дружеството не разполага с информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал

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

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Лидия Герджикова

Тел: +359 2 981 66 06

Факс: +359 2 981 66 06

Е-mail: GERDJIKOVA_EUROTERRA@ABV.BG

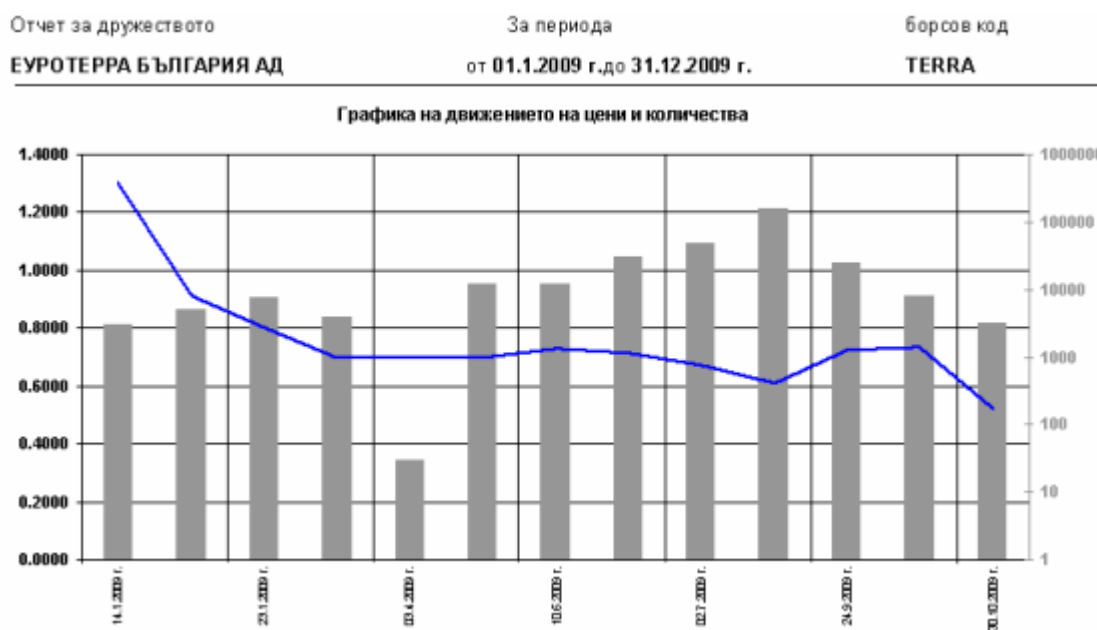
ХІІ. Промени в цената на акциите на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД за периода от 01.01.200 г. до 31.12.2009 г.

С Решение № 1063 на Комисията за финансов надзор „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, следните обстоятелства:

Търговията с акциите на Дружеството на “Българска фондова борса - София” АД стартира през месец септември 2005 година.

С Протокол № 10/08.04.2008 год. на СД на Българска Фондова Борса – София АД, е взето следното решение:

На основание чл. 156а, ал. 4, т. 1 от Правилника на Борсата, емисия акции, издадени от Еуротерра България АД-София /4ЕJ, предишен борсов код TERRA/, ISIN код BG1100013058, регистрирана на Неофициален пазар на финансови инструменти, е преместена от Неофициален пазар на акции, сегмент „В” на Неофициален пазар на акции, сегмент „А” считано от 14.04.2008 год.



ХІІІ. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Посочено е, че към 31.12.2009 г. капиталът на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е в размер на 91 000 000 лв., разпределен в 91 000 000 броя акции с номинална стойност 1.00 лев всяка една. Всички акции са от един клас - обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми и всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ-София АД по Протокол № 33/27.10.2008 год., е взето следното решение: Във връзка с Решение на КФН № 1242-Е/07.10.2008 год. относно вписване на последваща емисия от акции, издадени от ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД-София /4ЕJ/, в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН, уведомяваме за следното:

Съветът на директорите на БФБ-София АД, на основание чл. 30, ал. 8, във връзка с чл. 18 от част III Правила за допускане до търговия, допуска до търговия на Неофициален пазар на

акции, сегмент "А" последваща емисия от акции, както следва:

- Емитент: Еуротерра България АД-София /4ЕJ/
- ISIN код на емисията: BG1100013058;
- Размер на емисията преди увеличението: 7 000 000 лв.;
- Размер на увеличението: 84 000 000 лв.;
- Размер на емисията след увеличението: 91 000 000 лв.;
- Номинална стойност на една акция: 1.00 /един/ лв;
- Вид акции: обикновени поименни, безналични с право на глас;
- Дата на въвеждане за търговия: 04.11.2008 год.

Към 31.12.2009г., Дружеството не е издавало други ценни книжа, които не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка на ЕС.

Представена е и информация за структурата на капитала на дружеството, както следва:

	Име	Брой акции	% от капитала
1.	Олга Христос Териану	45 500 000	50.00
2.	Михаил Пантазис Терианос	32 599 086	35.82
3.	Пантазис Михаил Терианос	11 053 132	12.15
4.	Други акционери	1 847 782	2.03

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер

Посочено е, че всички акции на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД са свободнопрехвърляеми. Прехвърлянето се извършва без ограничения, при спазване на разпоредбите на действащото българско законодателство. Не съществуват ограничения за придобиване и притежаване на акции от капитала на дружеството, нито е необходимо получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Представена е информация относно всички акционери, притежаващи 5 на сто или повече от парвата на глас в общото събрание на дружеството, както следва:

- ✓ Олга Христос Териану, притежава 45 500 000 бр.акции и 50.00% от капитала на дружеството;
- ✓ Михаил Пантазис Терианос, притежава 32 599 086 бр.акции и 35.82% от капитала на дружеството;
- ✓ Пантазис Михаил Терианос, притежава 11 053 132 бр.акции и 12.15% от капитала на дружеството;

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

”ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ ” АД няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях

Дружеството няма система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях. Всеки служител, който е акционер гласува по свое усмотрение.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите

Не съществуват ограничения в правата на глас на никой от акционерите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ ” АД. Правото на глас в Общото събрание на акционерите на дружеството може да се упражнява лично и чрез представител от лицата, придобили своите акции и вписани в книгата на акционерите, най-късно 14 дни преди датата на събранието. Представителят трябва да разполага с изрично, нотариално заверено пълномощно за конкретното общо събрание на акционерите, съгласно изискванията на ЗППЦК.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На СД на дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

“ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ ” АД има едностепенната система на управление.

Съгласно чл. 24, ал.1 от Устава на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите. Той се състои най-малко от три, но не повече от девет лица, като броят на членовете на Съвета на директорите се определя по решение на Общото събрание. Съгласно чл.25 от Устава, членовете на Съвета на директорите се избират за срок до 5 (пет) години като могат да бъдат преизбрани без ограничения. Членовете на СД могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани. Член на СД може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до 6 месеца от получаване на уведомлението дружеството трябва да впише освобождаването му в търговския регистър.

ОСА на дружеството освобождава членовете на СД.

Уставът на дружеството се изменя и допълва от общото събрание на акционерите. Решенията на Общото събрание за изменения и допълнения в Устава се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) от представения капитал.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството

Съгласно чл. 28 от Устава на “ ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ ” АД, Съветът на директорите:

- избира измежду своя състав Председател, Заместник-Председател и един или повече

- изпълнителни членове, на които възлага управлението и представителството на дружеството;
- подготвя всички документи и материали, които следва да се внесат за обсъждане и решаване от ОС;
 - организира и осигурява изпълнението на решенията на ОС;
 - организира и осигурява счетоводната отчетност, изготвя и представя годишния финансов отчет пред ОС;
 - докладва за дейността на дружеството през изтеклата календарна година пред ОС;
 - прави предложение пред ОС на дружеството за разпределение на печалбата;
 - планира и координира цялостната дейност на дружеството в организационен и производствен аспект;
 - сформира свои помощни органи, определя тяхната компетентност, състав, численост и ръководство;
 - планира и координира цялостната дейност на дружеството в организационен и производствен аспект;
 - определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на дружеството;
 - създава необходимите материални и финансови условия за изпълнението на отделните звена на дружеството;
 - взема решение за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на дружеството и реда за тяхното набиране и начина за изразходването им;
 - приема правила за работата си;
 - изгражда вътрешна организационно-управленска структура на дружеството, определя щата на длъжностите, както и изработва условията на трудовите договори с персонала;
 - определя функциите и задачите на отделните звена, връзките и взаимоотношенията с тях;
 - определя реда за назначаване и освобождаване на персонала, длъжностните характеристики и размерите на трудовите възнаграждения;
 - взема решение за откриване и закриване на клонове, за придобиване и/или разпореждане с акции и/или дялове, собственост на дружеството и в други търговски дружества, в страната и чужбина;
 - взема решение за придобиване или отчуждаване на недвижими имоти и учредяване на вещни права върху тях, даване на гаранции, сключване на договори за поръчителства, поемане на задължения пи менителници и записи на заповед, придобиване и предоставяне на лицензи;
 - взема решения за сключване на договори за инвестиционни кредити и кредитиране на трети лица (получаване и/или предоставяне на заеми), учредяване на ипотека и/или залог върху дълготрайни активи на дружеството;
 - решава и всички оперативни въпроси, свързани с управлението на дружеството, които не са отнесени към изричната компетентност на ОСА, съгласно разпоредбите на закона и Устава.

Съгласно чл.28а от Устава, в срок до 5 години от вписване на това изменение на устава на дружеството в търговския регистър, СД може да приема решения за увеличаване на капитала на дружеството с нови 20 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции. В решението за увеличение на капитала СД определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т.3 от ДР на ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции, размера на емисионната стойност и срока и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в

нормативните актове.

Съгласно чл.28б от Устава, в срок до 5 години от вписване на това изменение на устава на дружеството в търговския регистър, СД може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 20 000 000 лева. Видът на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размерът и всички останали параметри на облигационния заем се определят в решението на СД при спазване на разпоредбите на действащото законодателство и устава.

Съгласно Устава на дружеството към 31.12.2009 г. СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не е овластен да приема решения за обратно изкупуване на собствени акции на дружеството.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ ” АД няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Не съществуват споразумения между „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ ” АД и членовете на Съвета на директорите и служители на дружеството за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

XIV. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

30.03.2010 г.
Гр. София

За „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД:.....
Михаил Терианос
/Изпълнителен директор/