

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
“ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД
ЗА ФИНАНСОВАТА 2016 г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО (в сила от 01.01.2016 г.) , 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.

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. 39 от Закона за счетоводството (в сила от 01.01.2016 г.), 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 изготвихме настоящият доклад за дейността /Доклада/. Докладът представя коментар и анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност на дружеството, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите. Докладът съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Приложена към настоящия доклад е декларация за корпоративно управление на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

Настъпилите през 2016 г. обстоятелства, които ръководството на дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа са разкрити в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е учредено на 30.06.2003 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 Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 131104838.

Към 31.12.2016 г. “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е със седалище, адрес на управление, телефон, телефакс, e-mail , web-site , както следва:

гр. София 1000, бул. Витоша №1,

телефон: +359 2 981 66 06;

телефакс: +359 2 981 66 06,

Електронна страница в Интернет: www.euroterrabulgaria.bg

e-mail: euroterra@euroterrabulgaria.bg

Промени в капитала на дружеството през последните 3 финансови години

На проведеното Общото събрание на акционерите на 28.05.2013 г. е прието решение да бъде увеличена номиналната стойност на емитираните от «ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ» АД акции от 1.00 лв. на 4.00 лв. и съответно да бъде намален броя на тези акции от 18 200 000 броя на 4 550 000 броя при запазване на размера на капитала на дружеството на 18 200 000 лв. Процедурата да се осъществи съгласно условията и мотивите на Съвета на директорите на дружеството, описани в писмените материали по т. 9 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 4.00 лв. и чийто брой съответно се намалява при запазване на общия размер на капитала на дружеството – 18 200 000 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.»

На 22.07.2013 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията по партидата на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД са вписани промени в номиналната стойност и броя на акциите на дружеството, приети с решение на ОСА от 28.05.2013 г. Вписването е извършено под № 20130722112241.

На 13.11.2013 г. е проведено извънредно заседание на ОСА на «ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ» АД, на което е прието решение за намаляване на капитала от 18 200 000 лв. на 4 550 000 лв. по реда на чл.200, т.1 от ТЗ чрез намаляване на номиналната стойност на акциите от 4.00 лв. на 1.00 лв.

На 16.04.2014 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията по партидата на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е вписано решението на ОСА от 13.11.2013 г. за намаляване на капитала на дружеството под № 20140416163631.

На проведеното на 16.06.2014 г. редовно годишно заседание на ОСА не е приемано решение за промяна на капитала на дружеството.

На проведеното на 29.06.2015 г. редовно годишно заседание на ОСА не е приемано решение за промяна на капитала на дружеството.

На проведеното на 13.06.2016 г. редовно годишно заседание на ОСА не е приемано решение за промяна на капитала на дружеството.

Към 31.12.2016 г., 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.

Въз основа на промяна в Правилника на „БФБ София” АД, влязла в сила на 01.03.2012 г., към датата на изготвяне на настоящия документ, емисията акции на дружеството се търгува на Сегмент акции на Алтернативен пазар (Bulgarian Alternative Stock Market (BaSE)).

Структурата на капитала на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД

Към 31.12.2016 г. структурата на капитала на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е следната:

Таблица №1

Акционер	Брой акции	% от капитала
Пантазис Михаил Терианос	445 482	9.79
Михаил Пантасис Терианос	1 628 997	35.80
Олга Христос Териану	2 274 985	50.00
"ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД – обратно изкупени акции	129 845	2.85
Други физически и юридически лица	70 691	1.56

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 31.12.2016 г. съставът на Съветът на директорите на дружеството е в следния състав:

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

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

През 2016 г. не е извършвана промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството, нито в начина на представляване. Не е назначаван или освобождаван прокурист.

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 е разработването на рентабилни и перспективни инвестиционни проекти и повишаване ефективността на съществуващите инвестиционни стратегии.

ПОРТФЕЙЛ НА ИМОТИТЕ НА „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” КЪМ 31.12.2016 г.

СГРАДА НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД - бул. ВИТОША № 1

Град: София

Адрес: бул. ВИТОША № 1

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

Площ: 3,110 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 статистическо проучване, бул. Витоша е на-скъпият булевард в България 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 е намирало седалището на Балкантурист (Българска туристическа агенция).

Текущо положение: Реновирана сграда.

Наематели:

Партерен и първи етаж: ЗАРА БЪЛГАРИЯ АД

Втори и трети етаж: АДРЕС недвижими имоти

Четвърти етаж:София Хоум АД

Пети етаж: Адвокатско дружество Т.Иванова и М.Терзийска

Шести етаж: ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД

Седми етаж:ВЕРТИГО Лабс България ЕООД

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 магазин/банков клон/.

Площ: 1522 кв. м.

Предимства на обекта:

гр. Пловдив 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 150 метра от кметството и е пресечна точка на множество кафенета, ресторанти, хотели, търговски центрове и др.

Наематели:

Партерен етаж: Банка Пиреос

Трети и четвърти етажи:СТАНГА ООД.

Текущо положение: Реновирана сграда.

Таблица № 2

	към 31.12.2014 г.	към 31.12.2015 г.	към 31.12.2016 г.
ОПЕРАТИВЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ	- 3 336	570	1 109

Към 31.12.2016 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД отчита оперативна печалба на стойност 1 109 хил. лв., спрямо регистрираната към 31.12.2015 г. оперативна печалба в размер на 570 хил.лв. През 2016 г. спрямо 2015 г., нетните приходи от продажби нарастват с 41,48 %, а разходите по икономически елементи нарастват с 14,86 %.

2. Пазари и продажби

Таблица № 3

(В ХИЛ. ЛВ.)					
ПРИХОДИ	2014	%	2015	%	2016
а	1		2		3
А. Приходи от дейността					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. Продукция	0	0%	0	100%	0
2. Стоки	6	0%	63	0%	0
3. Услуги	1503	4,26%	1567	16,85%	1831
4. Други	36	100%	77	658,44%	584
Общо за група I:	1 545	10,49%	1 707	41,48%	2 415

Към 31.12.2016 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД регистрира нетни приходи от продажби в размер на 2 415 хил. лв., спрямо отчетените към 31.12.2015 г. нетни приходи от продажби на стойност 1 707 хил. лв., което представлява ръст на нетните приходи от продажби с 41.48 %. Нетните приходи от продажба на услуги на дружеството към 31.12.2016 г. са на стойност 1 831 хил. лв. и представляват 75.22 % от общите нетни приходи от продажби.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Към 31.12.2016 г. дружеството отчита положителен финансов резултат – нетна печалба в размер на 619 хил. лв., в сравнение с отчетената към 31.12.2015 г. нетна печалба на стойност 55 хил. лв. и регистрираната към 31.12.2014 г. нетна загуба от 3 886 хил. лв.

Общата сума на активите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД към 31.12.2016 г. се повишава с 1,09 % и е в размер на 28 018 хил. лв., а стойността на собствения капитал се повишава с 6,80 % в размер до 9 727 хил. лв.

Таблица № 4

(В ХИЛ. ЛВ.)					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	2014	%	2015	%	2016
а	1		2		3
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
I. Основен капитал	4420	0%	4420	0%	4420
II. Резерви	14629	0%	14629	-57,36%	6238
III. Финансов резултат					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:					
неразпределена печалба	-6110	63,60%	-9996	-84,49%	-1550
непокритата загуба	1352	0%	1352	-100%	0
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	-7462	52,08%	-11348	-86,34%	-1550
2. Текуща печалба	0	0%	0	0%	0
3. Текуща загуба	0	0%	55	0%	619
3. Текуща загуба	-3886	100%	0	0%	0
Общо за група III:	-9996	-0,55%	-9941	-90,63%	-931
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	9053	0,61%	9108	6,80%	9727

Приходи за основна дейност по категории дейности

Таблица № 5

(В ХИЛ. ЛВ.)					
ПРИХОДИ	2014	%	2015	%	2016
а	1		2		3
А. Приходи от дейността					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. Продукция	0	0%	0	100%	0
2. Стоки	6	0%	63	0%	0
3. Услуги	1503	4,26%	1567	16,85%	1831
4. Други	36	100%	77	658,44%	584
Общо за група I:	1 545	10,49%	1 707	41,48%	2 415
II. Приходи от финансираня	0	0%	0	0%	0
в т.ч. от правителството	0	0%	0	0%	0
Общо за група II:	0	0%	0	0%	0
III. Финансови приходи					
1. Приходи от лихви	9	-56%	4	375%	19
2. Приходи от дивиденди	0	0%	0	0%	0
3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0	0%	0	0%	0
4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	0	100%	0	0%	0
5. Други	0	100%	0	100%	0
Общо за група III:	9	-56%	4	375%	19
Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	1 554	10,10%	1 711	42,26%	2 434

Към 31.12.2016 г. приходите от дейността на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД са на стойност 2 434 хил. лв., което представлява повишение от 42,26 % в сравнение с отчетените към 31.12.2015 г. нетни приходи от продажби в размер на 1 711 хил. лв.

Към 31.12.2016 г. приходите от продажба на услуги на дружеството следват плавен темп на покачване спрямо всяка предходна година.

Разходи за основна дейност по категории дейности

Таблица № 6

(В ХИЛ. ЛВ.)					
РАЗХОДИ	2014	%	2015	%	2016
а	1		2		3
А. Разходи за дейността					
I. Разходи по икономически елементи					
1. Разходи за материали	6	0%	6	0%	6
2. Разходи за външни услуги	261	-3,83%	251	17,53%	295
3. Разходи за амортизации	427	29,51%	553	23,87%	685
4. Разходи за възнаграждения	72	-18,06%	59	144,07%	144
5. Разходи за осигуровки	12	50,00%	18	16,67%	21
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	16	293,75%	63	100%	0
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0%	0	0%	0
8. Други, в т.ч.:	4087	-95,42%	187	-17,11%	155
обезценка на активи	3873	100%	0	0%	0
провизии	0	0%	0	0%	0
Общо за група I:	4 881	-76,71%	1 137	14,86%	1 306

За отчетната 2016 г. разходите по икономически елементи на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД са на стойност 1 306 хил. лв., и регистрират повишение от 14,86% спрямо разходите по икономически елементи на дружеството за 2015 г. Най-голям дял в отчетените от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД разходи за 2016 г. заемат разходите за амортизации, които се повишават с 23,87 % спрямо предходната година и заемат дял от

39,23 % от всички разходи. Разходите за възнаграждение през 2016 г. спрямо 2015 г. също се повишават със 144,07 %, достигайки стойности от 165 хил. лева.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

1. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ

Таблица № 7

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Коефициент на обща ликвидност	0,41	0,34	0,35
Коефициент на бърза ликвидност	0,41	0,34	0,32
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,09	0,05	0,01
Коефициент на незабавна ликвидност	0,09	0,05	0,01



При показателите за ликвидност тенденцията във времето дава най-ценната информация.

Коефициент на обща ликвидност

Към 31.12.2016 г. стойността на коефициента на обща ликвидност е 0,41 и се увеличава спрямо стойността му от 2015 г. През 2016 г. в сравнение с 2015 г. текущите активи на дружеството се увеличават с 43,86 %, както и текущите пасиви 20,28 %.

Коефициент на незабавна ликвидност

Към 31.12.2016 г. стойността на коефициента на незабавна ликвидност е 0.09 и слабо се повишава спрямо стойността му за 2015 г. И за трите години дружеството не отчита финансови активи. През 2016 г. в сравнение с 2015 г. паричните средства на ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД се увеличават със 107,64%.

Коефициент на бърза ликвидност

Към 31.12.2016 г. стойността на коефициента на бърза ликвидност е 0.41 и се повишава спрямо стойността от 2015 г. През 2016 г. и през 2015 г. дружеството не отчита материални запаси, текущите активи нарастват с 43,86 %, а текущите пасиви се повишават с 20,28 %.

Коефициент на абсолютна ликвидност

Към 31.12.2016 г. стойността на коефициента на абсолютна ликвидност е 0.09 и слабо се повишава спрямо стойността му за 2015 г. През 2016 г. спрямо 2015 г. паричните средства на ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД се увеличават със 107,64%.

2.КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Таблица №8

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Коефициент на задлъжнялост	1,8804	2,0430	2,1106
Дълг / Активи	0,65	0,67	0,68
Коефициент на финансова автономност	0,53	0,49	0,47



Чрез показателите на финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента на финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента на финансова задлъжнялост са 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 привличане.

Коефициент на финансова автономност

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

Към 31.12.2016 г. стойността на коефициента на финансова автономност на дружеството е 0,53 и отчита незначително повишение спрямо стойността му за 2015 г. и 2014 година. През 2016 г. спрямо 2015 г. собствения капитал на дружеството нараства с 6,80 %, а сумата на дълга намалява с 1,70 %.

Коефициент на задлъжнялост

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми показват каква част от общия капитал съставляват привлечените средства.

Към 31.12.2016 г. стойността на коефициента на задлъжнялост на дружеството е 1,88804 и се понижава значително спрямо стойностите от предходните две години. Общата сума на дълга на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД намалява с 1,70 % през 2016 г. в сравнение с 2015 г.

Съотношение дълг към обща сума на активите

Стойността на коефициента показва директно какъв процент от активите се финансира чрез дълг.

Към 31.12.2016 г. стойността на коефициента Дълг/Активи е 0.65 и отчита незначително понижение в сравнение със стойностите от 2015 г. и 2014 г.

КЛЮЧОВИ КОЕФИЦИЕНТИ

Обобщена информация за финансовите показатели на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД за последните три финансови години е представена в следната таблица:

Таблица № 9

	(в хил. лв.)		
Показатели	2016	2015	2014
Нетни приходи от продажби	2 415	1 707	1 545
Собствен капитал	9 727	9 108	9 053
Нетекущи пасиви	14471	15432	16253
Текущи пасиви	3 820	3 176	2 854
Нетекущи активи	26 447	26 624	27 170
Текущи активи	1 571	1 092	990
Оборотен капитал	-2 249	-2 084	-1 864
Парични средства	336	157	25
Общо дълг	18 291	18 608	19 107
Разходи за лихви	437	498	551
Материални запаси	0	0	63
Краткосрочни вземания	1 232	934	892
Разходи за обичайната дейност	1 306	1 137	4 881
Разходи за материали	6	6	6
P/E	0.140	0.012	-0.879
P/BV	2.14 лв.	2.00 лв.	1.99 лв.
P/S	54.64	38.62	34.95
Коефициент на финансова маневреност	-0.231	-0.229	-0.206
Рентабилност на продажбите	0.256	0.032	-2.515
Рентабилност на собствения капитал	0.0636	0.0060	-0.4292

ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 10

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Рентабилност на Основния Капитал	0,140	0,012	-0,879
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,0636	0,0060	-0,4292
Рентабилност на Активите (ROA)	0,0221	0,0020	-0,1380

Рентабилност на Собствения капитал (ROE)

През 2016 г. стойността на коефициента е 0,0636 и се повишава незначително спрямо предходната година. Към 31.12.2015 г. показателя е бил в размер на 0,0060. Към 31.12.2016 г. нетната печалба на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД нараства с 960%.

Рентабилност на Активите (ROA)

През 2016 г. стойността на коефициента е 0,0221 и се повишава спрямо предходните две финансови години. През 2016 г. дружеството отчита финансов резултат – нетна печалба в размер на 619 хил. лв. спрямо 2015 г., когато тя е в размер на 55 хил. лева. Към 31.12.2016 г. общата сума на активите на дружеството нараств а 1,08 %.

Рентабилност на Основния капитал

През 2016 г. стойността на коефициента е 0,140 и се повишава спрямо предходните две финансови години.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица №11

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
ЕБИТДА	1794,00	1123,00	-3250,00
ЕБИТ	1109,00	570,00	-3677,00



IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ

ЕКОЛОГИЯ

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е дружество, чиято основна дейност не оказва пряко влияние върху околната среда. В реализирането на проектите си и в осъществяването на цялостната си дейност „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД спазва всички относими разпоредби и изисквания, които регламентират параметрите на застрояване с оглед запазване на необходимите зелени пространства.

СЛУЖИТЕЛИ

Към 31.12.2016 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД разполага с 10 души персонал. От тях в дейността по строителство са ангажирани 5 души или 50%. Общо в административното обслужване на дружеството са ангажирани 4 души или 40% и един служител е по майчинство..

Таблица № 12

ВИД ПЕРСОНАЛ	2016 г.	2015 г.
Работници в строителство	5	-
Служители в администрацията	4	4
Друг - майчинство	1	1
ОБЩО	10	5

Структурата на заетостта по вид персонал съответства на дейността и на потребностите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД от високоефективно осъществяване на дейността на дружеството.

V. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК

На своето заседание по паричната политика, проведено на 8 декември 2016 г., въз основа на редовния икономически и паричен анализ Управителният съвет на ЕЦБ извърши задълбочена оценка на перспективите за икономиката и инфлацията и на позицията по паричната политика. Оценката потвърди необходимостта да бъде удължен срокът на програмата за закупуване на активи и след март 2017 г., за да се запази значителният размер на паричната подкрепа, нужна за осигуряването на устойчиво доближаване на темпа на инфлация до равнища под, но близо до 2% в средносрочен план.

Оценка за състоянието на икономиката и финансите към датата на заседанието на Управителния съвет от 8 декември 2016 г.:

През втората половина на годината икономическата активност в световен мащаб отбеляза подобрение и се очаква да продължи да се засилва, макар и да остане под предкризисните си нива. Провежданата нерестриктивна политика и подобряването на пазара на труда подпомагаха активността в САЩ, но несигурността относно перспективите за страната и за света като цяло се засили след изборите в САЩ. В Япония темповете на растеж се очаква да останат умерени, докато средносрочните перспективи за растежа в Обединеното кралство вероятно ще бъдат ограничени от засилената несигурност, свързана с бъдещите отношения на

страната с ЕС. Освен това, макар че наблюдаваното понастоящем постепенно забавяне на растежа в Китай може би се отразява върху други нововъзникващи пазарни икономики, постепенното отслабване на тежката рецесия в някои от големите страни – износителки на основни суровини, оказва все по-голяма подкрепа на световния растеж. Цената на петрола се повиши вследствие на споразумението на ОПЕК от 30 ноември, а ефектите от предходните й понижения върху общата инфлация в света бавно намаляват. Все още големият обем свободни производствени мощности в света обаче съдържа базисната инфлация.

Икономическото възстановяване в еврозоната продължава. През третото тримесечие на 2016 г. БВП в реално изражение на еврозоната нараства на тримесечна база с 0,3 %, както и през второто тримесечие. Постъпващите данни, и най-вече резултатите от проучванията, сочат, че растежът ще продължи и през четвъртото тримесечие на 2016 г. В бъдеще Управителният съвет очаква икономическото възстановяване да продължи да се осъществява с умерен, но по-стабилен темп. Прехвърлянето на мерките на ЕЦБ по паричната политика в реалната икономика стимулира вътрешното търсене и подпомага намаляването на задлъжнялостта. По-добрата рентабилност на предприятията и много благоприятните условия на финансиране продължават да насърчават възстановяването на инвестициите. Освен това устойчивото нарастване на заетостта, за което допринасят и предходни структурни реформи, подкрепя реалния разполагаем доход на домакинствата и частното потребление.

Според макроикономическите прогнози за еврозоната на експерти на Евросистемата от декември 2016 г. се предвижда БВП в реално изражение да нарасне годишно с 1,7% през 2016 г. и 2017 г. и с 1,6% през 2018 г. и 2019 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от септември 2016 г. прогнозата за растежа на реалния БВП остава в общи линии без промяна. Рисковете относно растежа в еврозоната остават свързани с надценяване на прогнозата.

Според шестмесечния доклад на фонда World Economic Outlook, публикуван на 04.10.2016 г., брутният вътрешен продукт (БВП) на страната ще нарасне с до 3,0 % през 2016 г. и 2,8 % през 2017 г. Предишните прогнози на МВФ от април бяха за растеж от 2,3 % и през двете години. Основните рискове пред развитието на българската икономика, според експертите на МВФ са влошаващата се демографска картина, както и големите икономически и социални дисбаланси между отделните региони в страната.

На 06.12.2016 г. Министерството на финансите публикува актуализирана Есенната макроикономическа прогноза*. (*При изготвянето на прогнозата са използвани статистически данни публикувани до 28 октомври 2016 г., с изключение на изрично упоменатите.) Актуализацията на есенната прогноза на Министерство на финансите бе наложена от публикуването на ревизирани серии от данни за Платежен баланс и Национални сметки, съответно на 17 септември и 11 октомври 2016 г.

Съгласно актуализираната есенна прогноза на МФ, очакванията са както европейската, така и американската икономика да забавят темповете си на растеж през текущата година. Благоприятното развитие при развиващите се пазари, както и ускорението на ръста на БВП на САЩ ще имат водеща роля за динамиката на световната икономика през 2017 г. В същото време, развитието на европейската икономика се очаква да остане потиснато, в резултат на повишената несигурност в региона, свързана с геополитическото напрежение, миграционния поток към страните от ЕС, ефекта от предстоящото излизане на Великобритания от Съюза и влошената икономическа и политическа среда в Турция.

Ревизираните данни за инвестициите показаха по-голямо увеличение на запасите, докато инвестициите в основен капитал са почти на същото равнище, като стойност и реален растеж. За първото полугодие общите инвестиции нараснаха със 7.7 %, но за цялата година се очаква забавяне на растежа до 4.1 %. Това ще бъде свързано с очакваното по-слабо нарастване на запасите и частните инвестиции през втората половина на годината, както и със спада на капиталовите разходи на правителството, който се дължи на преминаването към новата финансова рамка 2014 г. -2020 г. за финансиране на програмите от фондовете на ЕС.

Инвестициите в основен капитал се очаква да нараснат с 0.1 %, което ще се дължи на частния сектор.

Реалният растеж на българската икономика за 2016 г. се очаква да достигне 3.2 %, при 2.6 % в есенната прогноза. Отново се очаква вътрешното търсене (потребление и инвестиции) да има основен принос за растежа, но е повишен и приносът на нетния износ, от 0.6 на 1 пр.п., поради ревизираните данни за вноса.

През 2017 г. растежът на БВП слабо ще се забави до 2.9 %, при очакване за 2.5 % в есенната прогноза. Принос за по-ниския растеж ще има по-слабото външно търсене от европейската икономика, което ще се отрази в забавяне на растежа на износа до 3.2 %. При засилване на потреблението и на инвестициите в основен капитал, растежът на вноса на стоки и услуги се очаква да бъде малко по-висок от 2016 г. и да достигне 2.7 %. В резултат, приносът на нетния износ за растежа на БВП ще бъде 0.4 пр.п., което е по-ниско с 0.6 пр.п. в сравнение с 2016 г.

За периода 2018 г. - 2019 г. се очаква леко ускоряване на растежа на БВП до 3 %. Вътрешното търсене ще бъде водещо, както по линия на потреблението, така и на инвестициите. По-високият ръст на вътрешното търсене ще се отрази в ускорено нарастване на вноса, в резултат на което приносът на нетния износ ще продължи да намалява, а в края на прогнозния период се очаква почти нулев принос към растежа на БВП.

По данни на НСИ през декември 2016 г. общият показател на бизнес климата остава на нивото си от предходния месец. Подобрене на стопанската конюнктура се регистрира в промишлеността и строителството, докато в търговията на дребно и сектора на услугите се отчита понижение.

Фиг. 1. Бизнес климат - общо



Съставният показател „бизнес климат в промишлеността” нараства с 2.3 пункта в сравнение с ноември, което се дължи на подобрените оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Същевременно обаче осигуреността на производството с поръчки се оценява като леко намалена, което е съпроводено и с понижени очаквания за производствената активност през следващите три месеца.

Несигурната икономическа среда продължава да е най-сериозният проблем, затрудняващ дейността на 46.4 % от предприятията.

По отношение на продажните цени в промишлеността по-голяма част от мениджърите предвиждат запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.

През декември съставният показател „бизнес климат в строителството” се увеличава с 1.2 пункта в резултат на благоприятните оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Мненията им относно настоящата строителна активност, както и прогнозите им за следващите три месеца са също по-умерени.

Основните пречки за развитието на бизнеса остават свързани с несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша.

Относно продажните цени в строителството очакванията на мениджърите са те да останат без промяна през следващите три месеца.

Съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно” спада с 5.2 пункта спрямо предходния месец, което се дължи на влошените оценки и очаквания на търговците на дребно за бизнес състоянието на предприятията. Прогнозите им за обема на продажбите и поръчките към доставчиците през следващите три месеца също са по-резервирани.

Конкуренцията в бранша, несигурната икономическа среда и недостатъчното търсене продължават да са най-сериозните фактори, затрудняващи дейността на предприятията.

По отношение на продажните цени преобладаващите очаквания на търговците са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.

През декември съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите” се понижава с 1.3 пункта главно поради по-неблагоприятните очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. По-резервирани са и мненията им по отношение на настоящото и очакваното търсене на услуги.

Основните пречки за развитието на бизнеса остават свързани с несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша, макар че през последния месец анкетата регистрира намаление на отрицателното им въздействие.

Относно продажните цени в сектора на услугите по-голяма част от мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца.

ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.

На 08.10.2016 г. Управителният съвет на ЕЦБ реши, лихвеният процент по основните операции по рефинансиране и лихвените проценти по пределното кредитно улеснение и депозитното улеснение да останат непроменени на нива от 0.00 %, 0.25% и -0.40 % съответно и продължава да очаква, че те ще останат на сегашните или на по-ниски равнища за продължителен период от време и доста след приключването на нетните покупки на активи от страна на Евросистемата. Управителният съвет потвърди, че месечните покупки на активи за 80 млрд. евро са предвидени да се провеждат до края на март 2017 г., а при необходимост и след това, но при всички случаи до установяването на трайна корекция в тренда на инфлацията, който да съответства на целта на УС на ЕЦБ за инфлацията.

На своето заседание по паричната политика, проведено на 8 декември 2016 г., с оглед на осъществяването на своята цел за ценова стабилност Управителният съвет на ЕЦБ взе следните решения:

- Що се отнася до нестандартните мерки по паричната политика, Евросистемата ще продължава да извършва покупки по програмата за закупуване на активи (APP) със сегашния темп от 80 млрд. евро месечно до края на март 2017 г. От април 2017 г. е предвидено нетните покупки на активи да продължат да се провеждат с месечен обем от 60 млрд. евро до края на декември 2017 г., а при необходимост и след това, но при всички случаи до установяването от Управителния съвет на трайна корекция в тренда на инфлацията, който да съответства на неговата цел за инфлацията. Ако междуременно перспективите станат по-неблагоприятни или финансовите условия не съответстват на по-нататъшния напредък към устойчива корекция в тренда на инфлацията, Управителният съвет възнамерява да увеличи размера и/или продължителността на програмата.

- За да се осигури все така гладкото осъществяване на покупките на активи от страна на Евросистемата, Управителният съвет взе решение да коригира параметрите на APP от януари 2017 г., както следва: Първо, матуритетният диапазон на програмата за покупки от публичния сектор ще бъде разширен, като минималният остатъчен срок до падежа на допустимите ценни книжа се намали от две години на една година. Второ, покупките на ценни книжа по APP, чиято

доходност до падеж е по-ниска от лихвения процент на ЕЦБ по депозитното улеснение, ще бъдат разрешени, докогато е необходимо.

• Управителният съвет взе решение да не променя основните лихвени проценти на ЕЦБ и продължава да очаква, че те ще останат на сегашните или на по-ниски равнища за продължителен период от време, а и доста след приключването на нетните покупки на активи.

**Основните лихвени проценти, определени от БНБ за периода
01.01.2016 – 31.12.2016 г.**

Таблица № 13

Месец	Основен лихвен процент
Януари 2016 г.	0.01 %
Февруари 2016 г.	0.00 %
Март 2016 г.	0.00 %
Април 2016 г.	0.00 %
Май 2016 г.	0.00 %
Юни 2016 г.	0.00 %
Юли 2016 г.	0.00 %
Август 2016 г.	0.00 %
Септември 2016 г.	0.00 %
Октомври 2016 г.	0.00 %
Ноември 2016 г.	0.00 %
Декември 2016 г.	0.00 %

*Източник:БНБ

ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценят и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.

По данни на НСИ индексът на потребителските цени за октомври 2016 г. спрямо септември 2016 г. е 100.2 %, т.е. месечната инфлация е 0.2 %. Инфлацията от началото на годината (октомври 2016 г. спрямо декември 2015 г.) е минус 0.4 %, а годишната инфлация за октомври 2016 г. спрямо октомври 2015 г. е минус 0.6 %. Средногодишната инфлация за периода ноември 2015 - октомври 2016 г. спрямо периода ноември 2014 - октомври 2015 г. е минус 0.8 %.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за октомври 2016 г. спрямо септември 2016 г. е 99.9%, т.е. месечната инфлация е минус 0.1 %. Инфлацията от началото на годината (октомври 2016 г. спрямо декември 2015 г.) е минус 1.1 %, а годишната инфлация за октомври 2016 г. спрямо октомври 2015 г. е минус 1.0 %. Средногодишната инфлация за периода ноември 2015 - октомври 2016 г. спрямо периода ноември 2014 - октомври 2015 г. е минус 1.4 %.

Индексът на потребителските цени за ноември 2016 г. спрямо октомври 2016 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0 %. Инфлацията от началото на годината (ноември 2016 г. спрямо декември 2015 г.) е минус 0.5 %, а годишната инфлация за ноември 2016 г. спрямо ноември 2015 г. е минус 0.5 %. Средногодишната инфлация за периода декември 2015 - ноември 2016 г. спрямо периода декември 2014 - ноември 2015 г. е минус 0.8 %.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за ноември 2016 г. спрямо октомври 2016 г. е 99.9%, т.е. месечната инфлация е минус 0.1 %. Инфлацията от началото на годината (ноември 2016 г. спрямо декември 2015 г.) е минус 1.2 %, а годишната инфлация за ноември 2016 г. спрямо ноември 2015 г. е минус 0.8 %. Средногодишната инфлация за периода декември 2015 - ноември 2016 г. спрямо периода декември 2014 - ноември 2015 г. е минус 1.4 %.

Индексът на потребителските цени за декември 2016 г. спрямо ноември 2016 г. е 100.6%, т.е. месечната инфлация е 0.6 %. Годишната инфлация за декември 2016 г. спрямо декември 2015 г. е 0.1%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2016 г. спрямо периода януари - декември 2015 г. е минус 0.8 %.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2016 г. спрямо ноември 2016 г. е 100.8 %, т.е. месечната инфлация е 0.8 %. Годишната инфлация за декември 2016 г. спрямо декември 2015 г. е минус 0.5 %. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2016 г. спрямо периода януари - декември 2015 г. е минус 1.3 %.

Различният обхват на ИПЦ и ХИПЦ и съответно различната структура на потреблението са причина за различните стойности на двата индекса.

Съгласно актуализираната есенната прогноза на Министерство на финансите, публикувана на 06.12.2016 г., през 2016 г. годишният темп на инфлация остава отрицателен, като отчита известно ускорение през първото полугодие най-вече по линия на спада в цените на енергийните стоки и храните и поевтиняване на комуникационните услуги. През летните месеци обаче дефлацията в страната се забавя съществено и остава на ниво от 1.1 % на годишна база в периода юли-септември.

Текущата динамика и очаквания за международните цени на суровините дават основания да се очаква, че отрицателната инфлация в страната ще продължи да се забавя до -0.2 % в края на 2016 г. Средно за годината общият ХИПЦ се очаква да отчете понижение от 1.2 %, предвид високата дефлация в периода април-май 2016 г.

Натрупаната инфлация в края на 2017 г. ще се ускори до 1.2 %, като отрицателен принос се очаква единствено по линия на продължаващо, макар и с по-нисък темп, поевтиняване на потребителските стоки с дълготраен характер. Останалите основни компоненти на ХИПЦ ще отчетат поскъпване при допускане за по-високи международни цени на петрола и неенергийните суровини и нарастване на вътрешното търсене. Средногодишното повишение на общият индекс през 2017 г. се очаква да бъде 1.1 %, а в периода 2018-2019 г. инфлацията ще се ускори до 1.5-1.7 %.

Инфлацията за периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. е следната:

Таблица № 14

Месец	% на инфлацията
Януари 2016 г.	0.00 %
Февруари 2016 г.	- 0.3 %
Март 2016 г.	- 0.7 %
Април 2016 г.	0.00 %
Май 2016 г.	0.00 %
Юни 2016 г.	-0.1 %
Юли 2016 г.	1.00 %
Август 2016 г.	0.00 %
Септември 2016 г.	-0.5 %
Октомври 2016 г.	0.2 %
Ноември 2016 г.	0.00 %
Декември 2016 г.	0.6 %

***Източник:НСИ**

Според предварителната оценка на Евростат годишната инфлация в еврозоната, измерена чрез ХИПЦ, се повишава до 0,6 % през ноември 2016 г. спрямо 0,5 % през октомври и 0,4 % през септември, което до голяма степен отразява повишение на годишната инфлация при енергоносителите, макар все още да няма признаци за изразен възходящ тренд на базисната инфлация.

В бъдеще, въз основа на текущите цени на петролните фючърси, има вероятност общата инфлация да се увеличи значително през декември 2016 г. – януари 2017 г., до равнище над 1 %, главно вследствие на базови ефекти при годишното изменение на цените на енергоносителите.

Според макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите от Евросистемата от декември 2016 г. годишната ХИПЦ инфлация се предвижда да бъде 0,2% през 2016 г., 1,3% през 2017 г., 1,5% през 2018 г. и 1,7% през 2019 г. Прогнозата за ХИПЦ инфлацията е в общи линии без промяна спрямо макроикономическите прогнози на експертите в ЕЦБ от септември 2016 г.

ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в стопанското законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.

В национален план, на 14 ноември 2016 г. Премиерът Бойко Борисов внесе в Народното събрание оставка на правителството. След приемане на подадената оставка от парламента на 16 ноември 2016 г., трите неуспешни опита за съставяне на ново правителство в рамките на действащия парламент и отказът на президента да назначи служебно правителство, политическият риск за България се свързва с възможността за вътрешно дестабилизиране на държавата в периода на организиране и провеждане на предсрочни парламентарни избори.

Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажиментите за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България.

Основният извод в доклад за България на Economist Intelligence Unit (EIU) е, че въпреки фискалните подобрения през периода януари - август след прогреса в консолидацията през 2015 г. са налице някои рискове за бюджета на България през 2016-17 г., произтичащи от проблеми в енергийния сектор. Причината, въпреки снижаването на дефицита в сектора вследствие на реформите през 2015 г. е фактът, че през юни международният арбитражен съд реши НЕК да плати 550 млн. евро на руската „Атомстройекспорт“ заради решението на България да се откаже от проекта за АЕЦ „Белене“. Въпреки че компенсацията е само половината от това, което Русия иска, тя представлява значителна сума за финансово затруднената НЕК и вероятно ще трябва финансиране от публични фондове. Основната прогноза на Economist Intelligence Unit (EIU) е, че фискалната консолидация ще продължи да надминава целите на правителството в средносрочен план.

България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общо европейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.

След заседанието на Европейския съвет в Братислава на 16.09.2016 г. Председателят на Европейската комисия Жан-Клод Юнкер обяви, че Европейският съюз ще предостави 160 млн. евро на България за управление на границите и преодоляване на миграционната криза. Помощта за страната ни се очаква да бъде изплатена на два транша. Европейският съвет е решил 108 млн. евро да бъдат отпуснати първоначално за нуждите на България, като целта е тази сума да достигне 160 млн. евро, каквото е било искането на българския премиер.

Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, които касаят стопанския и инвестиционния климат в страната.

ВАЛУТЕН РИСК

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

Валутният риск ще има влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Тъй като съгласно действащото законодателство в страната българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. На този етап това изглежда малко вероятно, тъй като очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.

Теоретично, валутният риск би могъл да се повиши, когато България се присъедини към втория етап на Европейския Валутен Механизъм (ERM II). Това е режим, в който страната трябва да поддържа валутния курс спрямо еврото в границите на +/-15% спрямо централен паритет. На практика, всички държави, които понастоящем са в този механизъм (Дания, Естония, Кипър, Литва, Латвия, Малта), са свидетели на колебания, които са съществено по-малки от позволените $\pm 15\%$.

Фиксираният курс на лева към еврото не елиминира за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но към настоящия момент дружеството не счита, че такъв риск би бил съществен по отношение на дейността му. Дружеството може да бъде засегнато от валутния риск в зависимост от вида на валутата на паричните постъпления и от вида на валутата на потенциалните заеми на дружеството.

ЛИКВИДЕН РИСК

Проявлението на ликвидния риск по отношение на дружеството се свързва с възможността за липса на навременни и/или достатъчни налични средства за посрещане на всички текущи задължения. Този риск може да настъпи, както при значително забавяне на плащанията от страна на длъжниците на дружеството, така и при не достатъчно ефективно управление на паричните потоци от дейността на дружеството.

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.

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

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

СПАД В ЦЕНИТЕ НА НАЕМИТЕ НА ИМОТИТЕ

При закупуване на недвижим имот, с цел отдаване под наем за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД съществува риск от недостатъчно задоволителна възвръщаемост на инвестираните средства.

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

Не са настъпили важни събития след датата на годишното приключване, които биха могли да повлияят съществено върху цената на ценните книжа на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД.

VII. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Основен приоритет за „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД и през настоящата 2017 година остава разработването на рентабилни и перспективни инвестиционни проекти и повишаване ефективността на съществуващите инвестиционни стратегии. В сектора, в който „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД реализира своята дейност, а именно строителство, продажба и отдаване под наем на недвижими имоти.

VIII. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не извършва научно-изследователска и развойна дейност.

IX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д 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

На заседание, проведено на 26.04.2010 г., Съветът на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД прие решение да бъде извършена процедура по обратно изкупуване на собствени акции на дружеството, на основание разпоредбата на чл. 10 б, ал. 2 от Устава на дружеството във връзка с чл. 187б от ТЗ и на основание чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК в границите определени от чл. 106, ал.2 от Устава на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД.

Съгласно разпоредбата на чл. 187а, ал. 3 от ТЗ дружеството преустановява упражняването на правата по собствените акции, включително правото на глас, до тяхното прехвърляне.

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

Общият брой на притежаваните от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД собствени акции към 31.12.2016 г. е 129 845 броя акции.

Х. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

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

Членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не са получавали възнаграждения за дейността си през 2016 г. с изключение на Изпълнителния директор на дружеството. През 2016 г. Изпълнителният член на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е получил брутно възнаграждение в размер на 67 хил. лв

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

Към 31.12.2016 г. двама от членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на дружеството, както следва:

Таблица № 15

	Име	Брой акции	% от капитала
1.	Олга Христос Териану	2 274 985	50.00 %
2.	Михаил Пантазис Терианос	1 628 997	35.80 %

3. 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 националното и европейското законодателство.

4. 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 № 16

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества, участие като прокурист и като неограничено отговорен съдружник	Участие в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Михаил Пантазис Терианос	<p>Президент и член на съвета на директорите на „ТУИН Груп” АД и „ИЗИ Хоумс” АД – България</p> <p>Президент и член на съвета на директорите на Еуротерра Девелопмент АД</p> <p>Управител и член на съвета на директорите на Пансо АД</p>	<p>Еуротерра Девелопмент АД</p> <p>Euroterra A.T.E.D.A.- Гърция</p>	<p>Еуротерра Девелопмент АД</p>
Олга Христос Териану	<p>Член на съвета на директорите на „ТУИН Груп” АД</p> <p>Член на съвета на директорите на Еуротерра Девелопмент АД</p> <p>Член на съвета на директорите на Еуротерра Пропъртис АД</p>	<p>„ТУИН Груп” АД</p> <p>„ИЗИ Хоумс” АД - България</p> <p>Euroterra A.T.E.D.A.- Гърция</p> <p>Еуротерра Пропъртис АД</p> <p>Еуротерра Девелопмент АД</p>	<p>„ТУИН Груп” АД</p> <p>„ИЗИ Хоумс” АД - България</p> <p>Еуротерра Пропъртис АД</p> <p>Еуротерра Девелопмент АД</p>
Ангелос Парасхакис	Не участва	Не притежава	Не упражнява контрол

5. Сключени през 2016 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 2016 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

Резултатите на дружеството се основават на получаване на доходи от основната дейност на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД в сферата на недвижимите имоти въз основа на наеми, 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.

XI. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

XII. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

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

XIII. 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

Таблица № 17

ПРИХОДИ	2014	%	2015	%	2016
	а		1		2
(в хил. лв.)					
А. Приходи от дейността					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. Продукция	0	0%	0	100%	0
2. Стоки	6	950,00%	63	100%	0
3. Услуги	1503	4,26%	1567	16,85%	1831
4. Други	36	100%	77	658,44%	584
Общо за група I:	1 545	10,49%	1 707	41,48%	2 415
II. Приходи от финансираня	0	0%	0	0%	0
в т.ч. от правителството	0	0%	0	0%	0
Общо за група II:	0	0%	0	0%	0
III. Финансови приходи					
1. Приходи от лихви	9	-56%	4	375%	19
2. Приходи от дивиденди	0	0%	0	0%	0
3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0	0%	0	0%	0
4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	0	0%	0	0%	0
5. Други	0	0%	0	0%	0
Общо за група III:	9	-56%	4	375%	19
Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	1 554	10,10%	1 711	42,26%	2 434

Към 31.12.2016 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД регистрира нетни приходи от продажби в размер на 2415 хил. лв., спрямо отчетените към 31.12.2015 г. нетни приходи от продажби на стойност 1707 хил. лв., което представлява ръст на нетните приходи от продажби с 41.48 %. Общо приходите от дейността на дружеството към 31.12.2016 г. са в размер на 2434 хил.лв.от дейността и отчитат ръст от 42,26% спрямо отчетените към 31.12.2015г.общо приходи от дейността на стойност 1554 хил.лв.

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

Основните приходи на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД представляват приходи от услуги, като към 31.12.2016 г. те са в размер на **1831** хил. лв. и представляват 90,30 от общите нетни приходи от продажби.

◇ Информация относно приходите, разпределени по вътрешни и външни пазари.

Дружеството има приходи от външни пазари в размер на 489 хил.лв.

3. Информация за сключени съществени сделки

През 2016 г. не са сключвани големи сделки, имащи съществено значение за дейността на емитента

4. Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

През 2016 г. емитентът не е сключвал сделки със свързани лица, сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

През 2016 г. не са налице събития или показатели с необичаен за дружеството характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2016 г. - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента

През 2016 г. дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране

Към 31.12.2016 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 с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД ползва 5 дългосрочни кредита отпуснати, от БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ АД.

Към 31.12.2016 г. стойността на дългосрочните задължения по получени банкови заеми е 15431 хил. лв.

Падежите по кредитите са съответно през 2017 г., 2018 г. и 2019 г.

Кредитите се обслужват редовно.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати

Към 31.12.2016 г. дружеството е сключило договор за заем в качеството си на заемополучател в размер на 300 хил.евро лв. с дружество ПМТ -Великобритания .Заемът е регистриран в БНБ и е с годишна лихва от 2%.

10. Информация за използването на средствата от емитирана нова емисия ценни книжа през отчетния период

През 2016 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не е емитирало нова емисия акции.

11. 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 2016 г., респективно не е извършвало корекции в публикуваните прогнози за тези резултати.

12. 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.

13. 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 „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД ще търси възможности за увеличаване на стойността на инвестициите на дружеството в сферата на недвижимите имоти. Стратегията 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.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството

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

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

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Съветът на директорите в качеството си на одитен комитет идентифицира основните характеристики и особености на системата, включително основни инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, е представено в раздел ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО от доклада за дейността.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин

дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа въз основа на правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва съвременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през 2016 г.

През 2016 г. не са извършени промени в състава на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД.

17. 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.

18. 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 2016 г. с изключение на Изпълнителния директор на дружеството. През 2016 г. Изпълнителният член на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД е получил брутно възнаграждение в размер на 67 хил. лв. През 2016 г. членовете на СД не са получили непарични възнаграждения.

Към 31.12.2016 г. 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 възнаграждения през 2016 г.

19. 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 31.12.2016 г. членовете на СД на дружеството притежават акции от капитала, както следва:

- Михаил Пантазис Терианос притежава 1 628 997 броя акции, представляващи 35.80 % от капитала
- Олга Христос Териану притежава 2 274 985 броя акции, представляващи 50 % от капитала

21. 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.

22. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Лидия Герджикова

Тел: +359 2 981 66 06

Факс: +359 2 981 66 06

E-mail: euroterra@euroterrabulgaria.bg

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

Декларацията за корпоративно управление на “Еуротерра България” АД съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК е представена като отделен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

Дата на съставяне:

21.03.2017 г.

гр. София

За „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД:

Михаил Терианос
/Изпълнителен директор/

