ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

“ЕВРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД

ЗА ФИНАНСОВАТА 2019 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 2019 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 31.12.2019 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 три финансови години

През последните три финансови години капиталът на дружеството не е променян.

Капиталът на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД е в размер 4 550 000 лв., разпределен в 4 550 000 броя акции с право на глас и номинална стойност 1.00 лв.

Към 31.12.2019 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.

Към датата на изготвяне на настоящия документ, емисията акции на дружеството се търгува на Сегмент акции на Алтернативен пазар (Bulgarian Alternative Stock Market (BaSE).

Структура на капитала н""ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД

Към 31.12.2019 г. структурата на капитала на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД е следната:

Таблица №1

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

Информация относно икономическата група (група предприятия) на емитента

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД не е част от икономическа група (група предприятия).

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 31.12.2019 г. Съветът на директорите на дружеството е в следния състав:

1. Михаил Пантазис Терианос – Изпълнителен директор и Председател на СД
2. Олга Христос Териану – Член на СД
3. Елена Йосифова Коцева-Петропулу – 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 2019 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на дружеството.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

- **Основна дейност**

Предметът на дейност на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД е: покупки, продажби, ипотеки, 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 31.12.2019 г.

СГРАДА НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД - бул. ВИТОША № 1

Град: София

Адрес: бул. ВИТОША № 1

Вид на обекта: седеметажна, 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

СГРАДА НА ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД в гр. ПЛОВДИВ

Град: Пловдив

Адрес: ул. Партиарх Евтимий №13, пешеходна зона

Вид на обекта: пететажна, самостоятелна сграда с офиси и магазин/банков клон/.

Площ: 1 522 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:

Трети етаж: КОМОДИТИ СЪРВИС ООД

Пети етаж: МЕДИЯ ГРУП ООД

Текущо положение: Реновирана сграда.

Таблица № 2

	към 31.12.2017 г.	към 31.12.2018 г.	към 31.12.2019 г.
ОПЕРАТИВЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ	-197	388	1 085

Към 31.12.2019 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД отчита оперативна печалба на стойност 1 085 хил. лв., спрямо регистрирания към 31.12.2018 г. оперативен резултат в размер на 388 хил. лв. През 2019 г. спрямо 2018 г. нетните приходи от продажби нарастват с 65,76 %, а разходите по икономически елементи съответно с 51,00 %.

- **Пазари и продажби**

Таблица № 3

(в хил. лв.)

ПРИХОДИ	2017	%	2018	%	2019
а	1		2		3
А. Приходи от дейността					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. Продукция	0	0%	0	0%	0
2. Стоки	0		1 693	44,71%	2 450
3. Услуги	1 781	-5,17%	1 689	30,02%	2 196
4. Други	119	-100%	0		960
Общо за група I:	**1 900**	**78,00%**	**3 382**	**65,76%**	**5 606**

Към 31.12.2019 г. „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД регистрира нетни приходи от продажби в размер на 5 606 хил. лв., спрямо отчетените към 31.12.2018 г. нетни приходи от продажби на стойност 3 382 хил. лв., което представлява нарастване с 65,76 %. През отчетната година най-висок е делът на нетните приходи от продажби на стоки, които представляват 43,70 % от общите нетни приходи от продажби, следвани от приходи от продажба на услуги, които са 39,17 на сто.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Към 31.12.2019 г. дружеството отчита нетен финансов резултат печалба в размер на 651 хил. лв., в сравнение с отчетения към 31.12.2018 г. отрицателен нетен резултат на стойност (96) хил. лв. и регистрираната към 31.12.2017 г. нетна загуба от (987) хил. лв.

Общата стойност на активите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД към 31.12.2019 г. се понижава с 8,76 % и е в размер на 24 081 хил. лв., а стойността на собствения капитал нараства със 7,53 % в размер до 9 295 хил. лв.

Таблица № 4

(в хил. лв.)

СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	2017	%	2018	%	2019
а	1		2		3
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
I. Основен капитал	4 420	0,00%	4 420	0,00%	4 420
II. Резерви	6 299	0,00%	6 299	0,00%	6 299
III. Финансов резултат					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	-992	99,50%	-1 979	4,85%	-2 075
неразпределена печалба	7	-100%	0	0%	0
непокрита загуба	-999	98,10%	-1 979	4,85%	-2 075
2. Текуща печалба	0	0,00%	0		651
3. Текуща загуба	-987	-90,27%	-96	-100,00%	0
Общо за група III:	-1 979	4,85%	-2 075	-31,37%	-1 424
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	**8 740**	**-1,10%**	**8 644**	**7,53%**	**9 295**

Приходи за основна дейност по категории дейности

Таблица № 5

(в хил. лв.)

ПРИХОДИ	2017	%	2018	%	2019
а	1		2		3
А. Приходи от дейността					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. Продукция	0	0%	0	0%	0
2. Стоки	0		1 693	44,71%	2 450
3. Услуги	1 781	-5,17%	1 689	30,02%	2 196
4. Други	119	-100%	0		960
Общо за група I:	**1 900**	**78,00%**	**3 382**	**65,76%**	**5 606**
II. Приходи от финансирания	0	0%	0	0%	0
в т.ч. от правителството	0	0%	0	0%	0
Общо за група II:	**0**	**0%**		**0%**	**0**
III. Финансови приходи					
1. Приходи от лихви	0	0%	0		3
Общо за група III:	**0**	**0%**	**0**		**3**
Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	**1 900**	**78,00%**	**3 382**	**65,85%**	**5 609**

Към 31.12.2019 г. приходите от дейността на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД са на стойност 5 609 хил. лв., което представлява нарастване от 65,85 % в сравнение с отчетените към 31.12.2018 г. общо приходи от дейността в размер на 3 382 хил. лв.

Към 31.12.2019 г. приходите от продажба на услуги на дружеството следват темп на нарастване спрямо предходните години, като през отчетната година Дружеството е отчело приходи от продажба на стоки в размер на 2 450 хил. лева.

Разходи за основна дейност по категории дейности

Таблица № 6

(в хил. лв.)

РАЗХОДИ	2017	%	2018	%	2019
а	1		2		3
А. Разходи за дейността					
I. Разходи по икономически елементи					
1. Разходи за материали	4	-25,00%	3	0,00%	3
2. Разходи за външни услуги	746	-55,63%	331	17,82%	390
3. Разходи за амортизации	676	-74,56%	172	-2,33%	168
4. Разходи за възнаграждения	283	49,47%	423	-29,31%	299
5. Разходи за осигуровки	40	12,50%	45	-35,56%	29
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	0		1 789	88,15%	3 366
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0,00%	0	0,00%	0
8. Други	348	-33,62%	231	15,15%	266
Общо за група I:	**2 097**	**42,78%**	**2 994**	**51,00%**	**4 521**

За отчетната 2019 г. разходите по икономически елементи на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД са на стойност 4 521 хил. лв., и регистрират повишение от 51,00 % спрямо разходите по икономически елементи на дружеството за 2018 г. Най-голям дял в отчетените от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД разходи за 2019 г. заема балансова стойност на продадени активи (74,45 %) от разходите по икономически елементи, следвани от разходите за външни услуги и разходи за възнаграждения и осигуровки.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

1. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ

Таблица № 7

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Коефициент на обща ликвидност	1,13	0,19	0,88
Коефициент на бърза ликвидност	0,39	0,13	0,32
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,20	0,03	0,27
Коефицент на незабавна ликвидност	0,20	0,03	0,27

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

Коефициент на обща ликвидност

Към 31.12.2019 г. стойността на коефициента на обща ликвидност е 1,13 и нараства спрямо стойността от 2018 г. През 2019 г. в сравнение с 2018 г. текущите активи на дружеството нарастват с 214,17 % при намаление на текущите пасиви с 47,76 %.

Коефициент на незабавна ликвидност

Към 31.12.2019 г. стойността на коефициента на незабавна ликвидност е 0,20 и бележи увеличение спрямо стойността му за 2018 г. През 2019 г. в сравнение с 2018 г. паричните средства на ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД нарастват с 222,15 %, а текущите пасиви намаляват с 47,76 %. Дружеството не отчита текущи финансови активи.

Коефициент на бърза ликвидност

Към 31.12.2019 г. стойността на коефициента на бърза ликвидност е 0,39 и нараства спрямо стойността от 2018 г. През 2019 г. отчетените текущи активи нарастват с 214,17 %, материални запаси се увеличават с 572,43 %, а текущите пасиви намаляват с 47,76 %.

Коефициент на абсолютна ликвидност

Към 31.12.2019 г. стойността на коефициента на абсолютна ликвидност е 0,20 и нараства спрямо 2018 г. През 2019 г. спрямо 2018 г. паричните средства на ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ АД се увеличават с 222,15 % при намаление на текущите пасиви с 47,76 %.

2.КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Таблица №8

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Коефициент на задлъжнялост	1,59	2,05	2,24
Дълг / Активи	0,61	0,67	0,69
Коефициент на финансова автономност	0,63	0,49	0,45

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 задължнялост 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 въвлечените в дейността средства (собствен капитал и привлечени средства) представлява финансов ливъридж. Ползата от използването му 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 31.12.2019 г. стойността на коефициента на финансова автономност на дружеството е 0,63 и отчита повишение спрямо стойността му за 2018 година. През 2019 г. спрямо 2018 г. собственият капитал на дружеството се увеличава със 7,53 % при намаление на сумата на дълга с 16,69 %.

Коефициент на задлъжнялост

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

Към 31.12.2019 г. стойността на коефициента на задлъжнялост на дружеството е 1,59 и намалява спрямо стойността от предходната година.

Съотношение дълг към обща сума на активите

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

Към 31.12.2019 г. стойността на коефициента Дълг/Активи е 0,61 и отчита намаление в сравнение със стойността от 2018 г.

КЛЮЧОВИ КОЕФИЦИЕНТИ

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

Таблица № 9

(в хил. лв.)

Показатели	2019	2018	2017
Нетни приходи от продажби	5 606	3 382	1 900
Собствен капитал	9 295	8 644	8 740
Нетекущи пасиви	13095	14512	16219
Текущи пасиви	1 691	3 237	3 338
Нетекущи активи	22 174	25 786	25 356
Текущи активи	1 907	607	2 941
Оборотен капитал	216	-2 630	-397
Парични средства	334	107	898
Общо дълг	14 786	17 749	19 557
Разходи за лихви	418	479	497
Материални запаси	1 244	185	1 874
Краткосрочни вземания	324	309	165
Разходи за обичайната дейност	4 521	2 994	2 097
Разходи за материали	3	3	4
P/E	0,1473	-0,0217	-0,2233
P/BV	2,04	1,90	1,92
P/S	126,83	76,52	42,99
Коефицент на финансова маневреност	0,02	-0,30	-0,05
Рентабилност на продажбите	0,12	-0,03	-0,52
Рентабилност на собствения капитал	0,07	-0,01	-0,11

ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 10

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Рентабилност на Основния Капитал	**0,15**	**-0,02**	**-0,22**
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	**0,07**	**-0,01**	**-0,11**
Рентабилност на Активите (ROA)	**0,03**	**-0,004**	**-0,03**

Рентабилност на Собствения капитал (ROE)

През 2019 г. стойността на коефициента е 0,07 и нараства спрямо предходната година. Към 31.12.2019 г. нетният финансов резултат на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД е печалбапри загуба за 2018 г. при увеличение на собствения капитал от 7,53 %.

Рентабилност на Активите (ROA)

През 2019 г. стойността на коефициента е 0,03 и нараства спрямо предходната финансова година. През 2019 г. дружеството отчита нетен финансов резултат печалба в размер на 651 хил. лв. спрямо 2018 г., когато той е в размер на (96) хил. лева. Към 31.12.2019 г. общата сума на активите на дружеството намалява с 8,76 %.

Рентабилност на Основния капитал

През 2019 г. стойността на коефициента е отрицателен и нараства спрямо предходната финансова година.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица №11

КЛЮЧОВИ ПОКАЗАТЕЛИ:	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
EBITDA	1 253	560	479
EBIT	1 085	388	-197

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

Средната численост на персонала на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД към 31.12.2019 г. е 6 служители. От тях в дейността по строителство са ангажирани 1 служител. Общо в административното обслужване на дружеството са ангажирани 5 служители.

Таблица № 12

ВИД ПЕРСОНАЛ	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Работници в строителство	4	4	1
Служители в администрацията	5	5	5
ОБЩО	9	9	6

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

V. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

Таблица №13

Вид риск	**Описание**
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби. Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти 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. България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток. Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	По данни на Националния статистически институт през декември 2019 г. общият показател на бизнес климата се повишава с 0.9 пункта спрямо предходния месец в резултат на подобрение на показателите в промишлеността, строителството и сектора на услугите. **Бизнес климат – общо** Източник: НСИ Съставният показател „бизнес климат в промишлеността" през декември 2019 г. нараства с 0.7 пункта, което се дължи на благоприятните оценки на мениджърите за настоящото бизнес

	състояние на предприятията. Анкетата отчита и известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което обаче не е съпроводено с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Основните фактори, затрудняващи дейността на предприятията, остават свързани с недостига на работна сила и несигурната икономическа среда. По отношение на продажните цени в промишлеността очакванията на мениджърите са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца. По данни на Националния статистически институт през декември 2019 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ се увеличава с 2.6 пункта в резултат на подобрените оценки на строителните предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. По тяхно мнение получените нови поръчки през последния месец се запазват, но прогнозите за дейността през следващите три месеца се влошават. Недостигът на работна сила, несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша продължават да са основните проблеми, ограничаващи бизнеса в сектора. Относно продажните цени в строителството по-голяма част от мениджърите очакват те да останат без промяна през следващите три месеца. По данни на Националния статистически институт през декември 2019 г. съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ запазва приблизително нивото си от предходния. Прогнозите на търговците на дребно както за обема на продажбите, така и за поръчките към доставчиците от външния пазар през следващите три месеца са благоприятни. Най-сериозните затруднения за дейността на предприятията остават конкуренцията в бранша, недостатъчното търсене и несигурната икономическа среда. По отношение на продажните цени преобладаващите очаквания на търговците са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца. По данни на Националния статистически институт през декември 2019 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се повишава с 0.9 пункта в резултат на по-благоприятните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. По-оптимистични са и мненията им относно търсенето на услуги през следващите три месеца. Конкуренцията в бранша, несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила продължават да са основните пречки за развитието на бизнеса. Относно продажните цени в сектора мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца. Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 12 декември 2019 г. отчита, че през третото тримесечие на 2019 г. е констатиран 0,2% растеж на реалния БВП на еврозоната на тримесечна база – без промяна спрямо предходното тримесечие. Все така слабата международна търговия в среда на непрестанна несигурност в световен мащаб продължава да оказва неблагоприятно влияние върху сектора на преработващата промишленост в еврозоната и потиска растежа на инвестициите. Същевременно постъпващите икономически данни и информацията от наблюденията, макар и оставащи като цяло слаби, показват известно стабилизиране на забавянето на икономическия растеж в еврозоната. Секторите на услугите и строителството запазват устойчивостта си въпреки известно забавяне през втората половина на 2019 г. В бъдеще икономическият подем в еврозоната ще бъде все така подпомаган от благоприятните условия за финансиране, от по-нататъшното увеличаване на заетостта наред с повишаващите се заплати, от леко експанзионистичната фискална позиция на еврозоната и от продължаващото – макар и с донякъде по-бавен темп – нарастване на икономическата активност в световен мащаб. Според макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от декември 2019 г. се предвижда годишен растеж на БВП в реално изражение 1,2% през 2019 г., 1,1% през 2020 г. и 1,4% през 2021 г. и 2022 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите от ЕЦБ от септември 2019 г. предвижданията за растежа на реалния БВП през 2020 г. са ревизирани леко надолу. Рисковете относно перспективите за растежа на еврозоната, свързани с геополитически фактори, със засилване на протекционизма и с уязвимост на икономиките с възникващи пазари, продължават да клонят към надценяване, но стават донякъде по-слабо проявени.
ЛИХВЕН РИСК	Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. На своето заседание по въпросите на паричната политика на 12 декември 2019 г. Управителният съвет на ЕЦБ, въз основа на оценката на перспективите за развитието на икономиката и инфлацията в еврозоната и вземайки предвид последните макроикономически прогнози на експертите на Евросистемата, взе решение да запази

	основните лихвени проценти на ЕЦБ без изменение и да потвърди ориентирите си за нивата на лихвите при операциите по паричната политика, при нетните покупки на активи и реинвестициите. Постъпващите данни след последното заседание на Управителния съвет от края на октомври сочат все така сдържан инфлационен натиск и слаба динамика на растежа в еврозоната, въпреки че са налице известни начални признаци за стабилизация при забавянето на растежа и за слабо повишение на базисната инфлация в съответствие с предишните очаквания. Продължаващото нарастване на заетостта и увеличаващите се заплати все така допринасят за устойчивостта на икономиката на еврозоната. При всички тези условия и предвид перспективите за слаба инфлация Управителният съвет потвърди, че е необходимо паричната политика да остане силно нерестриктивна за продължителен период от време, за да стимулира базисния инфлационен натиск и динамиката на общата инфлация в средносрочен хоризонт. Освен това ориентирът на Управителния съвет гарантира, че финансовите условия ще се променят в съответствие с промените в перспективата за инфлацията. Във всеки случай Управителният съвет запазва готовността си, когато е целесъобразно, да внася корекции във всички свои инструменти, за да гарантира, че инфлацията устойчиво се доближава до неговата цел, и в съответствие с ангажимента му за симетрични действия. *Източник:БНБ
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите. По данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за януари 2019 г. спрямо януари 2018 г. е 3.0%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2018 - януари 2019 г. спрямо периода февруари 2017 - януари 2018 г. е 2.9%. По данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Годишната инфлация за януари 2019 г. спрямо януари 2018 г. е 2.2%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2018 - януари 2019 г. спрямо периода февруари 2017 - януари 2018 г. е 2.7%. Индексът на потребителските цени за февруари 2019 г. спрямо януари 2019 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.1%, а годишната инфлация за февруари 2019г. спрямо февруари 2018 г. е 3.2%. Средногодишната инфлация за периода март 2018 - февруари 2019 г. спрямо периода март 2017 - февруари 2018 г. е 3.0%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2019 г. спрямо януари 2019 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 0.5%, а годишната инфлация за февруари 2019 г. спрямо февруари 2018 г. е 2.4%. Средногодишната инфлация за периода март 2018 - февруари 2019 г. спрямо периода март 2017 - февруари 2018 г. е 2.8%. Индексът на потребителските цени за март 2019 г. спрямо февруари 2019 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.2%, а годишната инфлация за март 2019 г. спрямо март 2018 г. е 3.6%. Средногодишната инфлация за периода април 2018 - март 2019 г. спрямо периода април 2017 - март 2018 г. е 3.1%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2019 г. спрямо февруари 2019 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (март 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 0.7%, а годишната инфлация за март 2019 г. спрямо март 2018 г. е 2.8%. Средногодишната инфлация за периода април 2018 - март 2019 г. спрямо периода април 2017 - март 2018 г. е 2.9%.

Индексът на потребителските цени за април 2019 г. спрямо март 2019 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (април 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.7%, а годишната инфлация за април 2019 г. спрямо април 2018 г. е 3.7%. Средногодишната инфлация за периода май 2018 - април 2019 г. спрямо периода май 2017 - април 2018 г. е 3.3%.
Хармонизираният индекс на потребителските цени за април 2019 г. спрямо март 2019 г. е 100.6%, т.е. месечната инфлация е 0.6%. Инфлацията от началото на годината (април 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.3%, а годишната инфлация за април 2019 г. спрямо април 2018 г. е 3.1%. Средногодишната инфлация за периода май 2018 - април 2019 г. спрямо периода май 2017 - април 2018 г. е 3.0%.

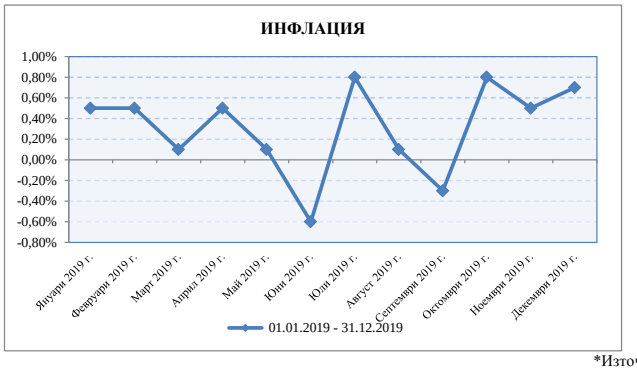
Индексът на потребителските цени за май 2019 г. спрямо април 2019 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (май 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.8%, а годишната инфлация за май 2019 г. спрямо май 2018 г. е 3.5%. Средногодишната инфлация за периода юни 2018 - май 2019 г. спрямо периода юни 2017 - май 2018 г. е 3.3%.
Хармонизираният индекс на потребителските цени за май 2019 г. спрямо април 2019 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (май 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.5%, а годишната инфлация за май 2019 г. спрямо май 2018 г. е 2.9%. Средногодишната инфлация за периода юни 2018 - май 2019 г. спрямо периода юни 2017 - май 2018 г. е 3.0%.

Индексът на потребителските цени за юни 2019 г. спрямо май 2019 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (юни 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.2%, а годишната инфлация за юни 2019 г. спрямо юни 2018 г. е 2.8%. Средногодишната инфлация за периода юли 2018 - юни 2019 г. спрямо периода юли 2017 - юни 2018 г. е 3.3%.
Хармонизираният индекс на потребителските цени за юни 2019 г. спрямо май 2019 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (юни 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.5%, а годишната инфлация за юни 2019 г. спрямо юни 2018 г. е 2.3%. Средногодишната инфлация за периода юли 2018 - юни 2019 г. спрямо периода юли 2017 - юни 2018 г. е 3.0%.

Индексът на потребителските цени за юли 2019 г. спрямо юни 2019 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Инфлацията от началото на годината (юли 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.0%, а годишната инфлация за юли 2019 г. спрямо юли 2018 г. е 2.9%. Средногодишната инфлация за периода август 2018 - юли 2019 г. спрямо периода август 2017 - юли 2018 г. е 3.3%.
Хармонизираният индекс на потребителските цени за юли 2019 г. спрямо юни 2019 г. е 101.3%, т.е. месечната инфлация е 1.3%. Инфлацията от началото на годината (юли 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.8%, а годишната инфлация за юли 2019 г. спрямо юли 2018 г. е 2.6%. Средногодишната инфлация за периода август 2018 - юли 2019 г. спрямо периода август 2017 - юли 2018 г. е 2.9%.

Индексът на потребителските цени за август 2019 г. спрямо юли 2019 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (август 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.1%, а годишната инфлация за август 2019 г. спрямо август 2018 г. е 2.9%. Средногодишната инфлация за периода септември 2018 - август 2019 г. спрямо периода септември 2017 - август 2018 г. е 3.2%.
Хармонизираният индекс на потребителските цени за август 2019 г. спрямо юли 2019 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (август 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 3.0%, а годишната инфлация за август 2019 г. спрямо август 2018 г. е 2.5%. Средногодишната инфлация за периода септември 2018 - август 2019 г. спрямо периода септември 2017 - август 2018 г. е 2.8%.

Индексът на потребителските цени за септември 2019 г. спрямо август 2019 г. е 99.7%, т.е. месечната инфлация е минус 0.3%. Инфлацията от началото на годината (септември 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.7%, а годишната инфлация за септември 2019 г. спрямо септември 2018 г. е 2.3%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2018 - септември 2019 г. спрямо периода октомври 2017 - септември 2018 г. е 3.1%.
Хармонизираният индекс на потребителските цени за септември 2019 г. спрямо август 2019г. е 98.8%, т.е. месечната инфлация е минус 1.2%. Инфлацията от началото на годината (септември 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.8%, а годишната инфлация за септември 2019 г. спрямо септември 2018 г. е 1.6%. Средногодишната инфлация за периода октомври

	2018 - септември 2019 г. спрямо периода октомври 2017 - септември 2018 г. е 2.6%. Индексът на потребителските цени за октомври 2019 г. спрямо септември 2019 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.5%, а годишната инфлация за октомври 2019 г. спрямо октомври 2018 г. е 2.4%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2018 - октомври 2019 г. спрямо периода ноември 2017 - октомври 2018 г. е 3.0%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за октомври 2019 г. спрямо септември 2019 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.0%, а годишната инфлация за октомври 2019 г. спрямо октомври 2018 г. е 1.6%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2018 - октомври 2019 г. спрямо периода ноември 2017 - октомври 2018 г. е 2.5%. Индексът на потребителските цени за ноември 2019 г. спрямо октомври 2019 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 3.1%, а годишната инфлация за ноември 2019 г. спрямо ноември 2018 г. е 3.0%. Средногодишната инфлация за периода декември 2018 - ноември 2019 г. спрямо периода декември 2017 - ноември 2018 г. е 3.0%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за ноември 2019 г. спрямо октомври 2019 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.3%, а годишната инфлация за ноември 2019 г. спрямо ноември 2018 г. е 2.2%. Средногодишната инфлация за периода декември 2018 - ноември 2019 г. спрямо периода декември 2017 - ноември 2018 г. е 2.4%. Индексът на потребителските цени за декември 2019 г. спрямо ноември 2019 г. е 100.7%, т.е. месечната инфлация е 0.7%. Годишната инфлация за декември 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 3.8%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2019 г. спрямо периода януари - декември 2018 г. е 3.1%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2019 г. спрямо ноември 2019 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Годишната инфлация за декември 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 3.1%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2019 г. спрямо периода януари - декември 2018 г. е 2.5%.  *Източник:НСИ
ВАЛУТЕН РИСК	Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути. 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 подържа 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 ±15%.

	Очаква се България да влезе във валутно-курсовия механизъм ERM II, известен като "чакалнята за еврозоната". Заедно с това страната ни трябва да влезе в тясно сътрудничество с единния банков надзор. За да се присъедини към ERM II, България трябва да изпълни всички критерии от договора от Маастрихт, които поставят ограничения на дълга и дефицита на всяка от държавите. Също така има критерий, свързан с инфлацията. 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 бъдат засегнато от валутния риск в зависимост от вида на валутата на паричните постъпления и от вида на валутата на потенциалните заеми на дружеството. Брутният външен дълг към даден момент отразява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане(ия) на главница и/или лихва от дебитора в даден бъдещ момент, които се дължат на нерезиденти от резидентите на дадена икономика. Високият брутен външен дълг е предпоставка за потенциални проблеми с изплащането на задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск. По данни на БНБ от 28.02.2020 г. брутният външен дълг в края на декември 2019 г. е 34 112.1 млн. евро (55.8% от БВП2), което е с 956.2 млн. евро (2.9%) повече в сравнение с края на 2018 г. (33 155.9 млн. евро, 59.1% от БВП). В края на декември 2019 г. дългосрочните задължения са 25 759.1 млн. евро (75.5% от брутния дълг, 42.2% от БВП), като нарастват с 642 млн. евро (2.6%) спрямо края на 2018 г. (25 117.2 млн. евро, 75.8% от дълга, 44.8% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 8353 млн. евро (24.5% от брутния дълг, 13.7% от БВП) и нарастват с 314.3 млн. евро (3.9%) спрямо края на 2018 г. (8038.7 млн. евро, 24.2% от дълга, 14.3% от БВП).
ДАНЪЧЕН РИСК	От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.
COVID-19	Коронавирусът (COVID-19) беше потвърден от Световната здравна организация в началото на 2020 г. и се разпространи от Китай из целия свят, причинявайки нарушения на обичайната дейност на бизнеса. На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България обяви извънредно положение в страната заради коронавируса и бяха въведени засилени противоепидемични мерки и ограничения. Извънредното положение в страната бе отменено, считано от 15 май 2020 г. и заменено с извънредна ситуация, във връзка с която бе удължено прилагането на различни противоепидемични мерки. Към датата на одобрение на настоящия отчет в Дружеството няма регистрирани случаи на заразени служители от COVID-19. Ръководството предприе всички препоръчани мерки за ограничаване разпространението на заразата, включително чрез информиране на служителите за изпълнение на определени мерки, осигуряване на защитни предпазни средства и дезинфектанти, ограничаване на пътуванията, ограничаване достъпа на външни лица, осигуряване на възможност за дистанционна работа от вкъщи с нужното техническо обезпечаване за целта. На този етап на разпространение на коронавируса и динамиката, с която се развива пандемията, практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на нейните възможни ефекти върху дейността, активите и икономическото развитие на дружеството, особено в дългосрочна перспектива. Мениджмънта на Дружеството очаква пандемията от COVID-19 и въведените във връзка с нея мерки в международен и национален мащаб да окажат влияние върху дейността и неговото финансово състояние поради следните причини: Сериозният икономически срив, предизвикан от пандемията от COVID-19, и извънредните противоепидемични мерки имат широки последици за икономиката. Предприятията са изправени пред проблеми във веригите на доставки, временни спирания на дейността и намалено търсене, докато домакинствата са застрашени от безработица и спад в доходите. Доколкото основния контрагент на дружеството е световна ритейл компания, то очакванията на дружеството са да се запазят без промяна договорените с нея условия за наем, още повече че става въпрос за дългосрочен договор. Съответно, не се очакват ликвидни проблеми за обслужване на банковото финансиране, както и текущата дейност на дружеството.

	Тъй като ситуацията се развива изключително динамично, практически е невъзможно да се направи надеждно измерима преценка на потенциалния финансов ефект на пандемията на този етап. Ръководството ще продължи да следи развитието й и ще предприеме всички възможни стъпки, за да намали евентуални негативни последици.

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 2020 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 научноизследователска 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 31.12.2019 г. е 129 845 броя акции.

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

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

През 2019 г. Изпълнителният член на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД е получил брутно възнаграждение в размер на 133 хил. лв. Останалите членове на СД не получават възнаграждения, съгласно взето решение за това от ОСА на дружеството в предходна година.

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

Към 31.12.2019 г. двама от членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на дружеството, както следва:

Таблица № 14

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

2. 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.

3. 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 № 15

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	Президент и член на съвета на директорите на „ТУИН Груп" АД и „ИЗИ Хоумс" АД – България Президент и член на съвета на директорите на Еуротерра Девелопмент АД Управител и член на съвета на директорите на Пансо АД	Еуротерра Девелопмент АД Eurotetra A.T.E.D.A.-Гърция	Еуротерра Девелопмент АД
Олга Христос Териану	Член на съвета на директорите на „ТУИН Груп" АД Член на съвета на директорите на Еуротерра Девелопмент АД Член на съвета на директорите на Еуротерра Пропъртис АД	„ТУИН Груп" АД „ИЗИ Хоумс" АД - България Eurotetra A.T.E.D.A.-Гърция Еуротерра Пропъртис АД Еуротерра Девелопмент АД	„ТУИН Груп" АД „ИЗИ Хоумс" АД - България Еуротерра Пропъртис АД Еуротерра Девелопмент АД
Елена Йосифова Коцева-Петропулу	Не участва	Не притежава	Не упражнява контрол

4. Сключени през 2019 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 2019 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.

5. 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 А 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 № 16

(в хил. лв.)

ПРИХОДИ	2017	%	2018	%	2019
а	1		2		3
А. Приходи от дейността					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. Продукция	0	0%	0	0%	0
2. Стоки	0		1 693	44,71%	2 450
3. Услуги	1 781	-5,17%	1 689	30,02%	2 196
4. Други	119	-100%	0		960
Общо за група I:	**1 900**	**78,00%**	**3 382**	**65,76%**	**5 606**
II. Приходи от финансирания	0	0%	0	0%	0
в т.ч. от правителството	0	0%	0	0%	0
Общо за група II:	**0**	**0%**		**0%**	**0**
III. Финансови приходи					
1. Приходи от лихви	0	0%	0		3
Общо за група III:	**0**	**0%**	**0**		**3**
Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	**1 900**	**78,00%**	**3 382**	**65,85%**	**5 609**

Към 31.12.2019 г. приходите от дейността на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД са на стойност 5 609 хил. лв., което представлява нарастване от 65,85 % в сравнение с отчетените към 31.12.2018 г. приходи от дейността в размер на 3 382 хил. лв.

Към 31.12.2019 г. основно приходно перо на Дружеството са приходи от продажба на стоки, следвани от приходите от продажба на услуги, като тенденцията е към нарастване спрямо предходните години.

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 са:

- приходи от продажба на стоки в размер на 2 450 хил. лв. и представляват 43,7 % от общите нетни приходи от продажби и
- приходи от продажба на услуги в размер на 2 196 хил. лв. (39,17 % от общите нетни приходи от продажби).

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

Дружеството няма приходи от външни пазари.

3. Информация за сключени съществени сделки

През 2019 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 2019 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 2019 г. не са налице събития или показатели с необичаен за дружеството характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - 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 2019 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 31.12.2019 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

Към 31.12.2019 г. дружеството има предоставен от „Уникредит Булбанк" АД инвестиционен кредит в усвоен размер по транш 1 общо 13 295 хил.лева, от които дългосрочна част в размер на 12 390 хил.лева (2018 г. – 15 146 хил.лева, от които дългосрочна част в размер на 14 266 хил.лева). Крайния срок за погасяване на кредита е през м. 11.2023 г.. Договорената годишна лихва е в размер на 3 месечен EURIBOR + 2,5 % пункта, минимум 2,5 %. Предоставеното обезпечение е договорна ипотека на собствени недвижими имоти, находящи се в гр. София и гр. Пловдив и вписан първи по ред залог по реда на ЗДФО върху парични вземания на „Еуротерра България" АД по банковите сметки за наличните и/или постъпващи суми по тях, както и залог върху договори за вземания от клиенти на дружеството и неговите солидарни длъжници.

Този банков кредит е обезпечен и с имоти на две свързани чрез акционерите дружества. Имота на първия съдлъжник е в гр. София. Вторият солидарен длъжник е учредил първа по ред ипотека върху собствен недвижим имот, находящ се в гр. Велико Търново.

През 2019 г. дружеството е получило дългосрочно финансиране от свързано лице в страната в размер на 215 хил. лева, договорена лихва от 2 % и падеж през 2024 г., а също така и финансиране от свързано чуждестранно лице в размер на 490 хил. лева. Договорените параметри на това финансиране са годишна лихва в размер на 3 %, срок на заема – 2 години и еднократно погасяване в края на срока на договора – м.05.2021 г.

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

През 2019 г. дружеството е предоставило паричен заем за срок от 5 години на свързано дружество при годишна лихва в размер на 2 %. Към края на годината дължимата сума е в размер на 989 хил.лева.

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

През 2019 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 2019 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 рискове

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националния 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. 3 от ЗППЦК при описанието на основните характеристика 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 своевременна 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 2019 г. не е извършвана промяна в състава на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД.

Към 31.12.2019 г. Съветът на директорите на дружеството е в следния състав:

1. Михаил Пантазис Терианос – Изпълнителен директор и Председател на СД
2. Олга Христос Териану – Член на СД
3. Елена Йосифова Коцева-Петропулу – независим член на СД

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

През 2019 г. Изпълнителният член на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД е получил брутно възнаграждение в размер на 133 хил. лв.

Останалите членове на СД не получават възнаграждения, съгласно взето решение за това от ОСА на дружеството в предходна година. През 2019 г. членовете на СД не са получили непарични възнаграждения.

Към 31.12.2019 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 2019 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 31.12.2019 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.

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
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:
18.06.2020 г.
гр. София

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

ДОКЛАД
НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА „“ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ”“ АД
ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, РАЗРАБОТЕНА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА НАРЕДБА № 48 НА КФН ОТ 20 МАРТ 2013 г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА , ПРИЕТА ОТ РЕДОВНОТО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО,
ПРОВЕДЕНО НА 28.05.2013 г. И ИЗМЕНЕНА НА ПРОВЕДЕНОТО НА 12.06.2014 г. РЕДОВНО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, НА ПРОВЕДЕНОТО НА 13.06.2016 г. РЕДОВНО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ И НА ПРОВЕДЕНОТО НА 22.06.2017 Г. РЕДОВНО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Настоящият доклад е изготвен от Съвета на Директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД в съответствие с разпоредбата на чл. 12, ал. 1 от НАРЕДБА № 48 на КФН от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията и представлява самостоятелен документ към годишния финансов отчет на дружеството към 31.12.2019 г. Докладът съдържа преглед на начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през годината и към нея е приложена информация за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията

Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, както и всяко нейно изменение и допълнение, се разработва от Съвета на директорите на дружеството и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

Действащата към настоящия момент Политика е разработена от Съвета на директорите на дружеството съгласно процедурата за приемане на решения от корпоративното ръководство, определена в Устава на дружеството. В съответствие с нормативните изисквания, Политиката е приета от редовното годишно общо събрание на акционерите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, проведено на 28.05.2013 г. Политиката е изменена на проведеното на 12.06.2014 г. редовно годишно общо събрание на акционерите, на проведеното на 13.06.2016 г. редовно годишно общо събрание на акционерите, както и на проведеното на 22.06.2017 г., когато е прието следното изменение:

С оглед финансово-икономическото положение на дружеството, за финансовата 2017 г. след утвърждаване на промените в Политиката от редовното годишно ОСА, което следва да се проведе до 30.06.2017 г. до приемане на ново решение от ОСА, размерът на месечните възнаграждения на членовете на корпоративното ръководство се определя, както следва:

- нетно месечно възнаграждение в размер на 10 000 лв. на изпълнителния член и председател на Съвета на директорите,
- останалите членове на Съвета на директорите – не получават възнаграждения.

При разработване на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД са взети предвид всички нормативни изисквания, както и препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Съгласно действащата политика за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД дружеството няма създаден комитет по възнагражденията. При определяне на Политиката, Съветът на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД не е ползвал външни консултанти.

Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД има за цел да установи обективни критерии при определяне на възнагражденията на корпоративното ръководството на компанията с оглед привличане и задържане на квлифицирани и лоялни членове на съвета и мотивирането им да работят в интерес на компанията и акционерите като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

През отчетната финансова година „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД е прилагало Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите в съответствие нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на дужеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД оповестява политиката си за възнагражденията и всяка последваща промяна в нея по ясен и достъпен начин, без да разкрива чувствителна търговска информация или друга информация, представляваща защитена от закона тайна, посредством публикуването й на електронната страница на дружеството. Настоящият доклад също ще бъде публично оповестен посредством публикуването му на електронната страница на дружеството.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД през отчетната финансова година дружеството е изплащало на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение, чийто размер е отчитал:

1.1. Задълженията, степента на натовареност, ангажираност и съпричастност на членовете в управлението на дружеството, както и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството;

1.2. Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;

1.3. Наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

1.4.Финансово-икономическото положение на дружеството, както и националната и европейска финансово-икономическа конюнктура.

На проведеното на 22.06.2017 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД е определено нетно месечно възнаграждение на Изпълнителния член на СД в размер на 10 000 лв. Неизпълнителния член на Съвета на директорите и независимия член на Съвета на директорите не получават възнаграждения.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 от Наредба 48 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД не е предвидена възможност за предоставяне на опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение на членовете на корпоративното ръководство, поради което не са въведени критерии за постигнати резултати, въз основа на които може да бъде предоставяно променливо възнаграждение.

Разпоредбите на т. 5 и т. 6 от § II на Политиката предвиждат следните принципни възможности, които не са били осъществени през отчетната финансова година:

т. 5 След преоценка на финансово-икономическото положение на дружеството и установяване на обективни и измерими критерии за постигнати резултати, предварително определени в изменение и допълнение на настоящата политика за възнагражденията, „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД може да предостави като допълнително възнаграждение на членовете на съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

т.6 Критериите за постигнати резултати от дейността по предходната точка следва да насърчават стабилността на дружеството в дългосрочен план и да включват нефинансови показатели, които са от значение за дългосрочната дейност на дружеството, като например спазването на приложимите правила и процедури.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД не е предвидена възможност за предоставяне на опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение на

членовете на корпоративното ръководство, поради което не са установени и прилагани методи за преценка дали са изпълнени критерии за постигнати резултати.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати

В действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД не е установявана зависимост между възнагражденията, получавани от членовете на корпоративното ръководство и постигнати резултати.

На проведеното на 22.06.2017 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД е определено нетно месечно възнаграждение на изпълнителния член на СД в размер на 10 000 лв. Неизпълнителния член на Съвета на директорите и независимия член на Съвета на директорите – не получават възнаграждения.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения

В действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД не е предвидена възможност за изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения на членовете на корпоративното ръководство на дружеството.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо

По отношение на членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД не е налице ангажимент на дружеството по отношение на допълнителното доброволно пенсионно осигуряване на членовете на съвета и дружеството няма задължения за внасяне на вноски в полза на директорите за отчетната финансова година.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения

В действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД не е предвидена възможност за предоставяне на променливи възнаграждения и респективно не са определени периоди на отлагане на изплащането на такива възнаграждения.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите

В съответствие с изискването на чл. 16, ал. 2 от Наредба 48, в раздел III на действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД са предвидени следните условия и обезщетения при прекратяване на договора само с изпълнителния директор на дружеството:

1. При прекратяване на договора с изпълнителен член на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД поради изтичане и неподновяванена мандата, за който е избран дружеството не дължи обезщвтвние.

2. При прекратяване на договора с изпълнителен член на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД преди изтичане на мандата, за който е избран, не по негова

вина, дружеството му дължи обезщетение, чийто размер не може д надхвърля 3 негови брутни месечни възнаграждения.

3. Максималният размер на дължимото обезщетението при предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен член на съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД не може да надхвърля 3 негови брутни месечни възнаграждения.

4. При неспазване на срока на предизвестието при предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен член на съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД дължимото обезщетение не може да надхвърля 3 негови брутни месечни възнаграждения.

5. При предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен член на съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД поради неспазване на клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност дължимото обезщетение не може да надхвърля 3 негови брутни месечни възнаграждения.

6. Общият размер на обезщетенията по т. 1 – 5 следва да не надвишава сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за 2 години.

7. Обезщетенията по т. 1 – 6 следва да не надвишава сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за 2 години не се дължат, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на изпълнителния директор.

През отчетната финансова година не е бил прекратяван договор с изпълнителен член на Съвета на директорите на дружеството.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции

В действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД не е предвидена възможност за предоставяне на променливи възнаграждения на членовете на корпоративното ръководство.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10

В действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД не е предвидена възможност за предоставяне на променливи възнаграждения на членовете на корпоративното ръководство.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестието за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване

Няма изтичащи договори за управление на членове на СД.

13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година

За 2019 г. на изпълнителният член на Съвета на директорите на Дружеството е начислено и изплатено следното възнаграждение:

Трите имена	Длъжност	бруто/лева
Михаил Пантазис Терианос	Изпълнителен директор и Председател на СД	133 хил лв.
Олга Христос Териану	Член на Съвета на директорите	0 лв.
Елена Йосифова Коцева-Петропулу	Независим член на Съвета на директорите	0 лв.

За 2019 г. на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са получавали други материални стимули.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година

За 2019 г. на членовете на Съвета на директорите на Дружеството са начислени и изплатени следните възнаграждения:

Трите имена	Длъжност	бруто/лева
Михаил Пантазис Терианос	Изпълнителен директор и Председател на СД	133 хил лв.
Олга Христос Териану	Член на Съвета на директорите	0 лв.
Елена Йосифова Коцева-Петропулу	Независим член на Съвета на директорите	0 лв.

През 2019 г. членовете на СД на дружеството не са получавали непарични възнаграждения.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД не е част от икономическа група и респективно никой от членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД не е участвал в други дружества от такава групата и не е получавал други материални и нематериални стимули от дружества от същата група.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им

През 2019 г. никой от членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД не е получавал възнаграждение от дружеството под формата на разпределение на печалбата и/или други бонуси.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор

Договорите с членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД не предвиждат извършване на допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицата извън обичайните им функции.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година

През 2019 г. дружеството не е изплащало и/или начислявало обезщетение по повод прекратяване на функциите на член на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" -"д"

През 2019 г. никой от членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не е получавал непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" -"д".

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите

През 2019 г. по отношение на никой от членовете на съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не са налице предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не е предвидена възможност за предоставяне на опции върху акции, акции на дружеството или други схеми за стимулиране въз основа на акции на членовете на корпоративното ръководство.

16. Информация относно прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на съвета на директорите на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД за следващата финансова година

Към датата на изготвяне на настоящия доклад Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД не е констатирал необходимост от приемане на промяна в приетата и утвърдена от ОСА на дружеството Политика за възнагражденията на членовете на корпоративното ръководство.

Дата на съставяне:
18.06.2020 г.

За „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД: ……..

Михаил Пантазис Терианос

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на

„Еуротерра България" АД

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Еуротерра България" АД („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 г. и отчета за всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет". Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло

и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Материални запаси – жилищни имоти – *Пояснителни бележки 4.11. и 9*

Ключов одиторски въпрос	**Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит**
Към 31 декември 2019 г. балансовата стойност на *Материални запаси – жилищни имоти* е 1 244 хил. лева (2018 г. – 185 хил. лева). Дружеството работи в условията на динамични пазарни нива по отношение на строителния сегмент от своята дейност. При тези условия са налице множество фактори, които могат да повлияят за непредвидени изменения в очакванията за бъдеща реализация на апартаментите в жилищния комплекс на Дружеството. Прегледа и тестовете на ръководството за индикатори и необходимост от обезценка на жилищните имоти са направени на база очакванията за тяхната бъдеща реализация. Поради обстоятелството, че тестването за обезценка на жилищните имоти към края на отчетния период съдържа определена степен на несигурност и субективност при прогнозните допускания, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.	По време на нашия одит, одиторски ни процедури включваха, без да са ограничени до: -оценка и проверка за адекватност и последователно приложение на счетоводната политика на Дружеството за тестване за обезценка на своите нефинансови активи; -преглед и оценка на анализа на ръководството за наличие на индикатори за трудности при бъдещата реализация на тези активи; -подложихме на критичен анализ основните допускания, залегнали при теста за обезценка на ръководството; -преглед и оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността и декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат

влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него" по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, ние също така изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 23 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица". Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет", включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно

представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- „Ековис Одит България" ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на „Еуротерра България" АД („Дружеството") от общото събрание на акционерите, проведено на 10 юни 2019 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на Дружеството представлява втори пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

18.06.2020 г., София

„Ековис Одит България" ООД

Георги Тренчев

Управител и

Регистриран одитор, отговорен за одита

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО
София
Рег. № 114
ЕКОВИС ОДИТ БЪЛГАРИЯ ООД

Образец на пълномощно за акционер – физическо лице

П Ъ Л Н О М О Щ Н О

Долуподписаният, ……, ЕГН ....., притежаващ л.к. № ....., издадена на ..... г. от МВР ....., с адрес: гр. ....., ул. .....№ ...., ет....., ап....., в качеството си на акционер на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, притежаващ ..... /...../ броя поименни, безналични акции с право на глас от капитала на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, на основание чл. 116, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа,

УПЪЛНОМОЩАВАМ

В случай на пълномощник физическо лице
……, ЕГН ……, л.к. № ……., издадена от МВР …… на .....г., с адрес:……., ул……, №…., ет. ……, ап……,

или

В случай на пълномощник юридическо лице
……, със седалище и адрес на управление ……, ул……№., ет……, ЕИК ……., представлявано от ……, ЕГН ....., притежаващ документ за самоличност. № ....., издаден на ..... г. от ....., с адрес: гр. ....., ул. .....№ ...., ет....., ап....., в качеството му на .....

да ме представлява на редовното заседание на Общо събрание на акционерите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София, на 14.09.2020 г. в 10:00 часа в гр. София 1000, бул. Витоша No 1, а при липса на кворум на 29.09.2020 г. от 10:00 часа на същото място и при същия дневен ред и да гласува с всички притежавани от мен акции по въпросите от дневния ред съгласно указания по-долу начин, а именно:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г.
Начин на гласуване: ……
(За, против, по своя преценка, въздържал се)

2. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад.
Начин на гласуване: ……
(За, против, по своя преценка, въздържал се)

3. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД за 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД за 2019 г.

Начин на гласуване: ……

(За, против, по своя преценка, въздържал се)

4. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г.

Начин на гласуване: ……

(За, против, по своя преценка, въздържал се)

5. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2019 г.

Начин на гласуване: ……

(За, против, по своя преценка, въздържал се)

6. Приемане на годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г.

Начин на гласуване: ……

(За, против, по своя преценка, въздържал се)

7. Приемане на решение за удължаване на мандата на одитния комитет с нови три години. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема решение за удължаване на мандата на одитния комитет с нови три години.

Начин на гласуване: ……

(За, против, по своя преценка, въздържал се)

8. Избор на регистриран одитор за 2020 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема решение за избор на регистриран одитор на дружеството, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2020 г., съгласно препоръка на одитния комитет на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София.

Начин на гласуване: ……

(За, против, по своя преценка, въздържал се)

9. Приемане на промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД.

Начин на гласуване: ……

(За, против, по своя преценка, въздържал се)

Пълномощникът е длъжен да гласува по горепосочения начин. В случаите на инструкции за гласуване „против", „по своя преценка" и „въздържал се" пълномощникът има/няма право да прави допълнителни предложения по точките от дневния ред по своя преценка. Упълномощаването обхваща/не обхваща въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал.1 от ТЗ и не са съобщени и обявени и съгласно чл. 223 и чл. 223а от ТЗ. В случаите по чл. 231, ал.1 от ТЗ пълномощникът има/няма право на собствена

преценка дали да гласува и по какъв начин. В случаите по чл. 223а от ТЗ пълномощникът има/няма право на собствена преценка дали да гласува и по какъв начин, както и да прави/да не прави предложения за решения по допълнително включените въпроси в дневния ред.

Съгласно чл. 116, ал. 4 от ЗППЦК преупълномощаването с изброените по-горе права е нищожно.

УПЪЛНОМОЩИТЕЛ: ……..

Забележки:
1. За всеки от въпросите от дневния ред трябва да се посочи само един от изброените начини на гласуване: «За», «против», «по своя преценка» или «въздържал се».
2. Акционерът – упълномощител следва изрично да посочи една от алтернативно дадените възможности в заключителния параграф на Пълномощното.
3.Член на Съвета на директорите на дружеството може да представлява акционер в общото събрание на акционерите само в случаите, когато акционерът изрично е посочил в пълномощното начина на гласуване по всеки от въпросите от дневния ред.

П Ъ Л Н О М О Щ Н О

Долуподписаният, ……, ЕГН ....., притежаващ л.к. № ....., издадена на ..... г. от МВР ....., с адрес: гр. ....., ул. .....№ ...., ет....., ап....., в качеството си на представляващ ……, със седалище и адрес на управление в ……, ул……..№., ет……., рег. по ф.д. №……/…….г. по описа на ……..съд, ЕИК……., притежаващо ..... /...../ броя поименни, безналични акции с право на глас от капитала на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, на основание чл. 116, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа,

УПЪЛНОМОЩАВАМ

В случай на пълномощник физическо лице
……, ЕГН ……, л.к. № ……., издадена от МВР …… на .....г., с адрес:……., ул……, №…., ет. ……, ап……,

или

В случай на пълномощник юридическо лице
……, със седалище и адрес на управление ……, ул……..№., ет……., ЕИК ……., представлявано от ……, ЕГН ....., притежаващ документ за самоличност. № ....., издаден на ..... г. от ....., с адрес: гр. ....., ул. .....№ ...., ет....., ап....., в качеството му на .....

да представлява управляваното от мен дружество на редовното заседание на Общо събрание на акционерите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, на 14.09.2020 г. в 10:00 часа в гр. София 1000, бул. Витоша No 1, а при липса на кворум на 29.09.2020 г. от 10:00 часа на същото място и при същия дневен ред и да гласува с всички притежавани от мен акции по въпросите от дневния ред съгласно указания по-долу начин, а именно:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г.

Начин на гласуване: ……

(За, против, по своя преценка, въздържал се)

2. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад.
Начин на гласуване: ……
(За, против, по своя преценка, въздържал се)
3. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД за 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД за 2019 г.
Начин на гласуване: ……
(За, против, по своя преценка, въздържал се)
4. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г.
Начин на гласуване: ……
(За, против, по своя преценка, въздържал се)
5. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2019 г.
Начин на гласуване: ……
(За, против, по своя преценка, въздържал се)
6. Приемане на годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г.
Начин на гласуване: ……
(За, против, по своя преценка, въздържал се)
7. Приемане на решение за удължаване на мандата на одитния комитет с нови три години. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема решение за удължаване на мандата на одитния комитет с нови три години.
Начин на гласуване: ……
(За, против, по своя преценка, въздържал се)
8. Избор на регистриран одитор за 2020 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема решение за избор на регистриран одитор на дружеството, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2020 г., съгласно препоръка на одитния комитет на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София.
Начин на гласуване: ……
(За, против, по своя преценка, въздържал се)
9. Приемане на промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД.
Начин на гласуване: ……
(За, против, по своя преценка, въздържал се)

Пълномощникът е длъжен да гласува по горепосочения начин. В случаите на инструкции за гласуване „против", „по своя преценка" и „въздържал се" пълномощникът има/няма право да прави допълнителни предложения по точките от дневния ред по своя

преценка. Упълномощаването обхваща/не обхваща въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал.1 от ТЗ и не са съобщени и обявени и съгласно чл. 223 и чл. 223а от ТЗ. В случаите по чл. 231, ал.1 от ТЗ пълномощникът има/няма право на собствена преценка дали да гласува и по какъв начин. В случаите по чл. 223а от ТЗ пълномощникът има/няма право на собствена преценка дали да гласува и по какъв начин, както и да прави/да не прави предложения за решения по допълнително включените въпроси в дневния ред.

Съгласно чл. 116, ал. 4 от ЗППЦК преупълномощаването с изброените по-горе права е нищожно.

УПЪЛНОМОЩИТЕЛ: ……..

Забележки:
1. За всеки от въпросите от дневния ред трябва да се посочи само един от изброените начини на гласуване: «За», «против», «по своя преценка» или «въздържал се».
2. Акционерът – упълномощител следва изрично да посочи една от алтернативно дадените възможности в заключителния параграф на Пълномощното.
3.Член на Съвета на директорите на дружеството може да представлява акционер в общото събрание на акционерите само в случаите, когато акционерът изрично е посочил в пълномощното начина на гласуване по всеки от въпросите от дневния ред.

ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ НА "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София
за 2019 г.

Настоящият отчет за дейността на Лидия Герджикова – Директор за връзки с инвеститорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София за 2019 г. е изготвен в съответствие с изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Той се представя на акционерите на Редовното годишно общо събрание на акционерите.

Отчетът отразява конкретните дейности на Директора за връзки с инвеститорите през 2019 г. и визира постигнатите резултати за подобряване на координацията и взаимоотношенията с акционерите и потенциалните инвеститори на Дружеството, както и за разкриването на информация към институциите, борсовите аналитици и финансовия сектор.

През 2019 г. осъществявах комуникацията между инвеститорите на дружеството и неговите мениджърите. Изпълнявах добросъвестно своите задължения съгласно ЗППЦК и актовете по прилагането му, Устава на дружеството и други вътрешни актове. Осъществявах дейността си като се водих от принципа за равноправно третиране на акционерите, защита на техните права и интереси.

През целия период на работа в дружеството съм полагала необходимото старание за разкриване в законоустановените срокове както периодична, така и инцидентна информация на Комисията за финансов надзор, регулирания пазар, където акциите на дружеството се търгуват и Централен депозитар. По този начин информацията своевременно е достигала до настоящите и бъдещи инвеститори на дружеството, финансовите анализатори и финансовите журналисти.

През 2019 г. в съответствие със законовите изисквания в предвиденети за това срокове представях на КФН, БФБ – София и обществеността междинни финансови отчети на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София, включително и изготвеното от мен Приложение № 9, Информация съгласно Регламент 596 / 2014 относно вътрешната информация, както и допълнителната информация, съгласно изискванията на Наредба №2 на КФН. Годишният финансов отчет на дружеството за 2019 г., изготвен в съответствие с МСС и формите на КФН, включващ Доклад за дейността, Декларация за корпоративно управление, Оповестяване на счетоводната политика, Приложение № 11 от Наредба № 2 и Доклад относно изпълнение на политиката по възнагражденията също беше представен в КФН, БФБ и на обществеността в законоустановените срокове.

През 2019 г. участвах в изготвяне на основната корпоративна информация, публикувана в раздел Връзки с инвеститорите на електронната страница на дружеството: www.euroterrabulgaria.com.

С оглед осигуряване на бърза, точна и достоверна информация, като Директор за връзки с инвеститорите съм поддържала актуални данни и документи за дружеството: протоколи от заседания на Съвета на директорите, протоколи от проведени ОСА, финансови отчети и всички други документи, приложими към дейността на дружеството като публично. Изготвих и надлежно съхранявах всички регистри, които следва да бъдат водени от директора за връзки с инвеститорите съгласно изискванията на ЗППЦК, включително Списък на лицата с достъп до вътрешна информация и лица с ръководни функции и тясно свързани с тях лица.

През целия отчетен период отразявах надлежно информационния поток от и към КФН, БФБ и ЦД, обществеността и участвах активно във всички срещи с потенциални инвеститори и представители на висшия мениджмънт на дружеството.

През цялата година повишавах своята професионална квалификация и опит като участвах в няколко семинара и образователни курса, свързани с „Връзки с инвеститорите", организирани от Асоциацията на директорите за връзки с инвеститорите в България.

ПОСТИГНАТИ РЕЗУЛТАТИ:

Спазвайки изискванията на ЗППЦК, Устава и предприетите конкретни мерки за оптимизиране на работата и усъвършенстване на комуникацията с акционерите, в качеството ми на Директор за връзки с инвеститорите мога да отбележа следното:

1. Представяната публична информация относно дружеството е пълна и достоверна, предоставяна по достъпен за инвеститорите начин.
2. Връзката между акционерите и мениджмънта на дружеството е на добро ниво.
3. Повиши се информираността на акционерите и потенциалните инвеститори относно случващите се в Дружеството събития, включително и чрез електронната страница на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД;
4. Спазва се създадения процедурен ред при провеждане на ОС на акционерите на дружеството.

Директор за връзки с инвеститорите:

Лидия Герджикова

ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
НА АКЦИОНЕРИТЕ НА
„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ

през 2019 година

Уважаеми акционери,

Одитният комитет на „Еуротерра България" АД е избран с решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на дружеството от 22.06.2017 г. на основание чл. 107, ал. 2 от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО). Неговият състав е следния: Лидия Герджикова, Тодор Пасков и Руслан Пейчев. Мандата на одитния комитет е 3 години от датата на избора му.

На същото ОСА е одобрен и Статута на Одитния комитет в съответствие с чл. 107, ал. 7 от ЗНФО.

На 18.10.2017 г. на проведено извънредно ОСА, Лидия Герджикова бе освободена като член на Одитния комитет като на нейно място бе избран Константинос Каридис с мандат и възнаграждение, определени на ОСА от 22.06.2017 г..

В този си състав Одитния комитет е изпълнявал функциите си от 18.10.2017 г. до датата на настоящия отчет.

В чл. 108 от Закона за независимия финансов одит подробно са изброени правата и задълженията на Одитния комитет. Всички те са залегнали и в одобрения статут на Одитния комитет. По-съществените права и задължения на Одитния комитет са: да наблюдава процеса на финансово отчитане в дружеството; ефективността на системите му за вътрешен контрол, както и ефективността на системите за управление на рисковете. Освен това Одитния комитет наблюдава задължителния финансов одит на годишните отчети на дружеството, включително като извършва проверка и наблюдение на независимостта на регистрирания одитор в съответствие с изискванията на ЗНФО и Регламент (ЕС) № 537/2014. Не на последно място задача на Одитния комитет е да информира управителните и надзорните органи за резултатите от задължителния финансов одит, както и пояснява по какъв начин задължителния одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане.

В тази връзка дейността на Одитния комитет през 2019 г. може да се обобщи по следния начин:

1.Наблюдение на процесите по финансово отчитане

Дружеството изготвя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). В тази връзка дружеството разполага със подробна и адекватна счетоводна политика, утвърдена от Съвета на директорите. Същата не е променяна през 2019 г

Годишният финансов отчет на дружеството за 2019 г. е одитиран от ОД Ековис Одит ООД, с ключов одитор Георги Тренчев

Дружеството не изготвя консолидиран финансов отчет, тъй като няма инвестиции в други дружества към 31.12.2019 г.

Доклада на назначения независимия одитор върху годишния финансов отчет за 2019 г. е немодифициран, а освен това в него е изразено и становището на одитора за съответствието на представената друга информация - Доклада за дейността и Декларацията за корпоративно управление със изискванията на Закона за счетоводството и ЗППЦК на представената друга информация.

Като обобщение на процеса на задължителния финансов одит на дружеството за 2019 г. може да се направи извода, че доколкото сме запознати, не са установени съществени слабости или нередности в процеса на финансово отчитане, които да повлияят на достоверното

представяне на финансовото състояние на дружеството за отчетния период. Това се потвърждава и от изразеното одиторско мнение.

Наред с годишния си финансов отчет дружеството изготвя и разкрива пред КФН, БФБ и Обществеността и тримесечни финансови отчети, в съответствие с изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Наредба № 2 на КФН. Всички тези отчети на дружеството са изготвени и публикувани в законоустановените срокове, съгласно ЗППЦК с което е спазено изискването за тяхното разкриване пред регулаторите и Обществеността, т.е. за тяхната публичност.

Одитния комитет е надлежно запознат със съдържанието на тримесечните и годишния отчети, като в тази връзка същите са предварително обсъдени между неговите членове и комуникирани с ръководството от гледна точка на пълнота на информацията в тях и съответствие на съдържанието на всеки документ от комплекта за тримесечно и годишно финансово отчитане. За резултатите от тези обсъждания има надлежно съставени протоколи на Одитния комитет.

Избрания регистриран одитор на дружеството за 2019 г. е декларирал с изрична декларация при стартиране процеса на годишния одит своята независимост от дружеството в съответствие с изискванията на Глава шеста и седма на ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014.

За 2019 г. регистрирания одитор,не е извършвал други, допълнителни услуги извън одита. В тази връзка Одитния комитет не е давал одобрение за допълнителни услуги по чл. 64, ал. 3 от ЗНФО.

Счетоводното обслужване на дружеството се извършва от собствен счетоводен отдел. Дружеството разполага с подходящ лицензиран счетоводен софтуер за който има съответното абонаментно поддържане. Дружеството не планира подмяна на ползвания до момента счетоводен софтуер.

2. Наблюдение на ефективността вътрешната контролна среда и системата за управление на риска по отношение на финансовото отчитане

В дружеството няма създадени и функциониращи отдели за вътрешен контрол и/или вътрешен одит. В същото време дружеството има изградени и функциониращи дългогодишни партньорства с по-голяма част от утвърдените строителни компании (сертифицирани по ISO) в страната, което е гаранция за качеството на изпълнение на съответните обекти и не на последно място и основната предпоставка за търсенето на дружеството от чужди инвеститори от Гърция, Германия, Великобритания и други страни, поради уникалното му позициониране в страната като един от пионерите в сферата на интегрираното разработване на недвижимо имущество. Предвид желанието на акционерите за продължаващото развитие на дружеството в посока разработване и реализация на нови рентабилни инвестиционни проекти и по-конкретно строителство на нови обекти, продажба и/или отдаване под наем на собствени имоти, ръководството на дружеството разглежда възможността за обособяване на функцията вътрешен контрол и/или вътрешен одит, което значително би повишило качеството на финансовата информация.

Съвета на Директорите (Ръководството) носи отговорност за управление на рисковете. Именно ръководството е отговорно за идентификацията, оценката и предприемането на коригиращи действия за елиминиране и/или намаляване на съответния риск, а също така и за последващ мониторинг върху изпълнението и резултатите от предприетите действия. Политиката за управление на рисковете подлежи на текущ анализ и контрол относно спазване на установените лимити за поемане на рискове.

Доколкото дейността на дружеството е съсредоточена в строителния сектор, който конкретно за България се характеризира с голяма динамика и непредсказуемост след финансовата криза от 2008 г., то основните рискове за дружеството наред със систематичните такива са риска, свързан с достъп до финансиране на инвестиционни проекти, както и рисковете, свързани с изграждането и реализацията (продажбата) на построените имоти.голямата динамика в търсенето, респ. в цените на предлаганите имоти.

Доколкото обаче към момента портфолиото от имоти на дружеството е концентрирано върху първокласни имоти, находящи се в идеалния център и/или престижни жилищни квартали на съответния град (София и Пловдив към момента), очакванията на ръководството на

дружеството за неговите приходи са за стабилен тред относно тяхното равнище и евентуално тяхното разумно покачване в бъдеще, дължащо се локацията на съответните обекти.

Наред с изброените по-горе рискове, основния фокус за ръководството на дружеството от началото на 2019 г. е оценката на Риска, свързан със защита на личните данни и прилагането на съответни политики за неговото управление. Този риск е свързан и с финансовия риск за дружеството. Одитният комитет наблюдава ефективността на системата за управление на финансовите рискове, идентифицирани от ръководството и възприетата политика за тяхното управление.

Основните бизнес рискове за дружеството през изминалата 2019 г., описани и във финансовия отчет са: кредитния и ликвидния риск, който са част от общия пазарен риск на дружеството заедно с валутния и лихвения риск.

Управлението на финансовия риск е свързано с управлението на капитала на дружеството. Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

Върху Дружеството няма външно-наложени капиталови изисквания, извън тези, касаещи капитала на акционерните дружества по Търговския закон. Дружеството следи собствения си капитал чрез реализирания финансов резултат за отчетния период, който за 2019 г. е печалба в размер на 651 хил. лева.

3. Наблюдение на задължителния финансов одит, включително неговото извършване

В съответствие с изискванията на Закона за независим финансов одит, дружеството подлежи на задължителен финансов одит.

През 2019 г. ОСА по предложение Одитния комитет е избран регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит на годишния финансов отчет на дружеството за 2019 г.. Избора на одитора е в съответствие с чл. 48, ал. 3 от ЗНФО.

Съгласно чл. 48, ал. 1 и ал. 2 от ЗНФО за поемане на одиторския ангажимент между дружеството и избрания регистрирания одитор е сключен договор за одит и писмо за поемане на одиторския ангажимент. Одитния комитет е запознат с тяхното съдържание.

Одитния комитет извърши преглед на независимостта на регистрирания одитор при първоначалното поемане на ангажимента, съгласно изискванията на ЗНФО и Регламент (ЕС) 537/2014. Независимостта на одитора бе наблюдавана и през целия одит на дружеството, включително към датата на одиторския доклад.

Заедно с това ново допълнение в съдържанието на одиторските доклади за 2019 г., на Одитния комитет бе представен и допълнителен доклад по чл. 60 от ЗНФО. . В тази връзка независимия одитор не е информирал Одитния комитет за съществени слабости на системата за финансово отчитане и вътрешната контролна система, което ни дава основание да приемем че тези системи в дружеството функционират ефективно. Ръководството на дружеството, както и неговите отговорни служители са оказали пълно съдействие на регистрирания одитор, като са представили навреме и в пълнота всички изискани по време на одита документи и друга информация.

При извършване на годишния одит Одитният комитет бе запознат предварително със съдържанието на допълнителната информация към финансовия отчет - Доклада за дейността и Декларацията за корпоративно управление за 2019 г.. За тях в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и ЗППЦК, регистрирания одитор е изразил становище за съответствие с нормативните изисквания. Освен това регистрирания одитор е представил на дружеството и изискуемата от него декларация по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК.

Одитният комитет констатира, че извършването на независимия финансов одит на дружеството от избрания регистрирания одитор е изпълнено отговорно и в съответствие с нормативните изисквания.

Пълният комплект на годишния финансов отчет на дружеството, заедно с другата информация по него бе одобрен и приет от Съвета на директорите след съгласуване с Одитния комитет.

През 2019 г. на електронната страница на КПНРО (Комисията) не са публикувани данни за констатирани нарушения на Международните одиторски стандарти и ЗНФО и съответно наложени санкции на регистрирания одитор на дружеството. Това уточнение има пряка връзка с изпълнението на задължението на Одитния комитет да се съобразява с констатациите и заключенията на Комисията по прилагане на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) No 537/2014.

До 30.09.2020 г., съгласно чл. 108, ал. 1, т. 9 от ЗНФО Одитния комитет има задължение да изготви и представи на Комисията доклад за дейността си.

Към датата на настоящия доклад Одитния комитет е провел процедура за избор на независим одитор на финансовия отчет на дружеството за 2020 г. въз основа на която е изготвил предложение до Съвета на директорите за избор на „Ековис одит България“ ООД с регистриран одитор Георги Тренчев за регистриран одитор на дружеството за 2020 г. за период от 1 година.

Настоящият доклад е изготвен от Одитния комитет и единодушно приет на негово заседание, проведено на 20.06.2020 г. Настоящият отчет на Одитния комитет на „Еуротерра България“ АД е изготвен в съответствие с чл. 108, ал. 1, т. 8 от ЗНФО, изискващ отчитане на дейността си пред органа по назначаване - Общото събрание на акционерите.

София, 20.06.2020 г.

ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ ПО ТОЧКИТЕ ОТ ДНЕВНИЯ РЕД ЗА РЕДОВНОТО ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА

"ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД

14.09.2020г.

Съветът на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД на основание разпоредбите на чл. 223, ал. 1 от ТЗ свиква редовно присъствено заседание на Общо събрание на акционерите на дружеството на 14.09.2020 г. в 10:00 часа в гр. София 1000, бул. Витоша No 1, при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г.

2. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад.

3. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД за 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД за 2019 г.

4. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г.

5. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2019 г.

6. Приемане на годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г.

7. Приемане на решение за удължаване на мандата на одитния комитет с нови три години. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема решение за удължаване на мандата на одитния комитет с нови три години.

8. Избор на регистриран одитор за 2020 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема решение за избор на регистриран одитор на дружеството, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2020 г., съгласно препоръка на одитния комитет на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София

9. Приемане на промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД.

Поканват се всички акционери на дружеството да вземат участие лично или чрез представител.

Писмените материали за събранието са на разположение на акционерите в офиса на дружеството в гр. София 1000, бул. Витоша No 1, всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч. Поканата заедно с писмените материали по точките от дневния ред на събранието са публикувани на

електронната страница на дружеството – **www.euroterrabulgaria.com** за времето от обявяването на поканата в Търговския регистър до приключването на общото събрание.

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на "ЕВРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл.223а от Търговския закон. Не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание тези акционери представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Най-късно на следващия работен ден след обявяването акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали по седалището и адреса на управление на дружеството, както и на Комисията за финансов надзор.

Акционерите имат право да поставят въпроси по време на общото събрание и да се изказват по включените в дневния ред въпроси и по направените предложения за решения. Акционерите имат право по време на общото събрание да задават въпроси и относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали последните са свързани с дневния ред. Акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно; крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание. Акционерите в дружеството имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име.

При липса на кворум на първата обявена дата за ОСА, на основание чл. 227, ал. 3 ТЗ общото събрание ще се проведе на 29.09.2020 г. в 10:00 часа, на същото място и при същия дневен ред. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на 223а от ТЗ.

Регистрацията на акционерите ще се извършва в деня на общото събрание от 9:30 часа до 10:00 часа.

За регистрация и участие в ОСА физическите лица - акционери представят документ за самоличност. Юридическите лица - акционери представят оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация, както и документ за самоличност на законния представител.

Правила за гласуване чрез пълномощник: В случай на представителство на акционер в общото събрание на основание на разпоредбата на чл. 22 от Устава на дружеството упълномощаването трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично, да е нотариално заверено и да има минималното съдържание, определено в закона. Акционерите, юридически лица се представляват в Общото събрание от техните представителни органи или от специално упълномощени за събранието лица. В случаите, когато юридическото лице не се представлява от законния си представител, пълномощникът представя документ за самоличност, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – акционер и изрично нотариално заверено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

В случай на представителство на акционер на дружеството от юридическо лице – пълномощник се представя освен документ за самоличност на представляващия дружеството - пълномощник, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – пълномощник и изрично нотариално заверено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

На основание чл. 116, ал. 4 от ЗППЦК преупълномощаването с правата предоставени на пълномощника съгласно даденото му пълномощно е нищожно, както и пълномощното дадено в нарушение на разпоредбата на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в Общото събрание на акционерите,

издадени на чужд език трябва да бъдат съпроводени с легализиран превод на български език, в съответствие с изискванията на действащото законодателство. При несъответствие между текстовете, за верни се приемат данните в превода на български език.

Съветът на директорите на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, гр. София представя образец на писмено пълномощно на хартиен и електронен носител, заедно с материалите за общото събрание. Образецът на пълномощно е на разположение и на електронната страница на дружеството www.euroterrabulgaria.com. При поискване, образец на писмено пълномощно се представя и след свикване на редовното заседание на общото събрание на акционерите. “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, гр. София ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща: lgerdjikova@euroterrabulgaria.bg , като електроннните съобщения следва да са подписани с универсален електронен подпис от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален електронен подпис от упълномощителя.

Гласуването чрез кореспонденция не е допустимо съгласно действащия устав на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, гр. София. Гласуването чрез електронни средства не е приложимо за конкретното заседание на общото събрание.

Съветът на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД уведомява, че общият брой на акциите на дружеството към датата на решението на Съвета на директорите за свикване на общото събрание –30.07.2020 г. е 4 550 000 броя, а правата на глас в ОСА е 4 420 155 броя. В резултат на проведени процедури по обратно изкупуване на собствени акции, към датата на решението на Съвета на директорите за свикване на общото събрание – 30.07.2020 г. дружеството е изкупило обратно 129 845 броя собствени акции и съгласно разпоредбата на чл. 187а, ал. 3 от ТЗ упражняването на всички права върху тях, включително и правото на глас, се преустановява до момента на тяхното прехвърляне.

В съответствие с чл. 115 ”б”, ал. 1 от ЗППЦК правото на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани като такива с право на глас в регистрите на “Централен депозитар” АД 14 (четиринадесет) дни преди датата на ОСА. Датата по предходното изречение за редовното заседание на Общо събрание на акционерите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД свикано за 14.09.2020 г. е 31.08.2020 г. Само лицата, вписани като такива с право на глас на тази дата, имат право да участват и гласуват на общото събрание. При липса на кворум на първата обявена дата, на втората обявена дата – 29.09.2020 г. правото на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани като такива с право на глас в регистрите на “Централен депозитар” АД 14 (четиринадесет) дни преди втората дата на ОСА. Датата по предходното изречение при липса на кворум за второ редовно заседание на Общо събрание на акционерите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД е 15.09.2020 г. Само лицата, вписани като такива с право на глас на тази дата, имат право да участват и гласуват на общото събрание.

До
Акционерите на
"ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД по т. 1 от дневния ред:

Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г.

СД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по т.1 от дневния ред:

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г.

За "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД: ……

Михаил Терианос
/Изпълнителен директор/

До
Акционерите на
"ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД по т. 2 от дневния ред: Приемане на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад.

СД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по т. 2 от дневния ред:

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад.

За "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД: ……

Михаил Терианос
/Изпълнителен директор/

До
Акционерите на
"ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД по т. 3 от дневния ред:

Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД за 2019 г.

СД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по т. 3 от дневния ред:

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД за 2019 г.

За "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД: ……

Михаил Терианос
/Изпълнителен директор/

До
Акционерите на
"ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД по т. 4 от дневния ред:

Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2019 г.

СД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по т. 4 от дневния ред:

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г.

За "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД: ……

Михаил Терианос
/Изпълнителен директор/

До
Акционерите на
"ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД по т. 5 от дневния ред:

Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2019 г.

СД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по т. 5 от дневния ред:

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2019 г.

За "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД: ……

Михаил Терианос
/Изпълнителен директор/

До
Акционерите на
"ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД по т. 6 от дневния ред:

Приемане на годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г.

СД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по т. 6 от дневния ред:

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г.

За "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД: ……

Михаил Терианос
/Изпълнителен директор/

До
Акционерите на
"ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД по т. 7 от дневния ред:

Приемане на решение за удължаване на мандата на одитния комитет с нови три години.

СД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по т. 7 от дневния ред:

Предложение за решение Общото събрание на акционерите приема решение за удължаване на мандата на одитния комитет с нови три години.

За "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД: ……

Михаил Терианос
/Изпълнителен директор/

До
Акционерите на
"ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД по т. 8 от дневния ред:

Избор на регистриран одитор за 2020 г.

СД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по т. 8 от дневния ред:

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение за избор на регистриран одитор на дружеството, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2020 г., съгласно препоръка на одитния комитет на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр.София, а именно „Ековис одит България" ООД.

За "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД: ……

Михаил Терианос
/Изпълнителен директор/

До
Акционерите на
"ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД по т. 9 от дневния ред:

Приемане на промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД.

СД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по т. 9 от дневния ред:

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД

За "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД: ……

Михаил Терианос
/Изпълнителен директор/

ПРАВИЛА ЗА ГЛАСУВАНЕ ЧРЕЗ ПЪЛНОМОЩНИК НА СВИКАНОТО ЗА 14.09.2020 Г. РЕДОВНО ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД

В случай на представителство на акционер в общото събрание на основание на разпоредбата на чл. 22 от Устава на дружеството упълномощаването трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично, да е нотариално заверено и да има минималното съдържание, определено в закона. Акционерите, юридически лица се представляват в Общото събрание от техните представителни органи или от специално упълномощени за събранието лица. В случаите, когато юридическото лице не се представлява от законния си представител, пълномощникът представя документ за самоличност, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – акционер и изрично нотариално заверено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

В случай на представителство на акционер на дружеството от юридическо лице – пълномощник се представя освен документ за самоличност на представляващия дружеството - пълномощник, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – пълномощник и изрично нотариално заверено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

На основание чл. 116, ал. 4 от ЗППЦК преупълномощаването с правата предоставени на пълномощника съгласно даденото му пълномощно е нищожно, както и пълномощното дадено в нарушение на разпоредбата на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в Общото събрание на акционерите, издадени на чужд език трябва да бъдат съпроводени с легализиран превод на български език, в съответствие с изискванията на действащото законодателство. При несъответствие между текстовете, за верни се приемат данните в превода на български език.

Съветът на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София представя образец на писмено пълномощно на хартиен и електронен носител, заедно с материалите за общото събрание. Образецът на пълномощно е на разположение и на електронната страница на дружеството www.euroterrabulgaria.com. При поискване, образец на писмено пълномощно се представя и след свикване на редовното заседание на общото събрание на акционерите. "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща: lgerdjikova@euroterrabulgaria.bg , като електроннните съобщения следва да са подписани с универсален електронен подпис от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален електронен подпис от упълномощителя.

Гласуването чрез кореспонденция не е допустимо съгласно действащия устав на “ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД, гр. София. Гласуването чрез електронни средства не е приложимо за конкретното заседание на общото събрание.

Изпълнителен директор: ……
Михаил Терианос

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Нетекущи активи			
Машини, оборудване и други	5	1	3
Активи в процес на изграждане	6	-	4 060
Инвестиционни имоти	7	21 184	21 697
Вземания от свързани лица	8	989	26
Нетекущи активи		**22 174**	**25 786**
Текущи активи			
Материални запаси	9	1 244	185
Търговски вземания	10	136	67
Вземания от свързани лица	10	28	83
Данъчни вземания	10	30	47
Съдебни вземания	24	111	111
Други вземания	10	19	1
Пари и парични еквиваленти	11	334	107
Предплатени разходи	10	5	6
Текущи активи		**1 907**	**607**
Общо активи		**24 081**	**26 393**

Съставил: _____
Лидия Герджикова

Изп. директор: _____
Михаил Терианос

Дата: 18.06.2019 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад от ..06.2020 г.:

Георги Тренчев
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

„Ековис Одит България" ООД
Одиторско дружество

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 114 ЕКОВИС ОДИТ БЪЛГАРИЯ ООД

Отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Собствен капитал			
Основен капитал	12	4 550	4 550
Обратно изкупени собствени акции	12	(130)	(130)
Резерви	12	6 299	6 299
Непокрита загуба		(2 075)	(1 979)
Печалба/загуба за годината		651	(96)
Общо собствен капитал		**9 295**	**8 644**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Нетекущи задължения към банки	13	12 390	14 266
Задължения към свързани предприятия	13	705	246
Нетекущи пасиви		**13 095**	**14 512**
Текущи пасиви			
Текущи задължения към банки	16	1 155	880
Пасиви по договори с клиенти	15	196	2 208
Текущи търговски задължения	16	40	8
Данъчни задължения	16	118	70
Задължения към персонала	17.2	2	8
Задължения за осигуровки	17.2	3	6
Провизии за гаранции	4.18	177	57
Текущи пасиви		**1 691**	**3 237**
Общо пасиви		**14 786**	**17 749**
Общо собствен капитал и пасиви		**24 081**	**26 393**

Съставил: _____ **Изп. директор:** _____

Лидия Герджикова **Михаил Терианос**

Дата:18.06.2020 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад от ...06.2020 г.:

Георги Тренчев
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

„Ековис Одит България" ООД
Одиторско дружество

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 114 ЕКОВИС ОДИТ БЪЛГАРИЯ ООД

Отчет за всеобхватния доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Приходи от договори с клиенти	18	2 450	1 693
Други приходи:			
Приходи по лизингови договори	18	2 196	1 597
Други приходи	18	80	92
Печалба от продажба на нетекущи активи	16	532	-
Разходи за външни услуги	19	(390)	(331)
Разходи за материали и консумативи		(3)	(3)
Разходи за персонала и осигуровки	17.1	(328)	(468)
Разходи за амортизация		(168)	(172)
Балансова стойност на продадени активи	9	(3 018)	(1 789)
Други разходи	19	(266)	(231)
Печалба от оперативна дейност		**1 085**	**388**
Финансови приходи		3	-
Финансови разходи	20	(437)	(484)
Печалба преди данъци		**651**	**(96)**
Разходи за данъци върху дохода		-	-
Печалба/Загуба за годината от продължаващи дейности		**651**	**(96)**
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо печалба/загуба за годината		**651**	**(96)**

Съставил: _____
Лидия Герджикова

Изп. Директор: _____
Михаил Терианос

Дата: 18.06.2020 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад от 18.06.2020 г.:

Георги Тренчев
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

„Ековис Одит България“ ООД
Одиторско дружество

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 114 ЕКОВИС ОДИТ БЪЛГАРИЯ ООД

Поясненията към финансовия отчет от стр.8 до стр.40 представляват неразделна част от него.

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен капитал	Общи и други Резерви	Натрупани Печалби / Загуби	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	**4 420**	**6 299**	**(2 075)**	**8 644**
Печалба за годината	-	-	651	651
Общо всеобхватен доход за 2019 година	**-**	**-**	**651**	**651**
Покриване на загуби от минали години	-	-	-	-
Разпределение на резерви	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	**4 420**	**6 299**	**(1 424)**	**9 295**

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен капитал	Общи и други Резерви	Натрупани Печалби/ Загуби	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	**4 420**	**6 299**	**(1 979)**	**8 740**
Загуба за годината	-	-	(96)	(96)
Общо всеобхватен доход за 2018 година	**-**	**-**	**(96)**	**(96)**
Разпределение на резерви	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2018 г.	**4 420**	**6 299**	**(2 075)**	**8 644**

Съставил: _____ **Изп. директор:** _____

Лидия Герджикова **Михаил Терианос**

Дата: 18.06.2020 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад от ....06.2020 г.:

Георги Тренчев

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София

Одиторско дружество

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		3 224	3 678
Плащания към доставчици		(422)	(1 172)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(322)	(470)
Платени данъци (без корпоративните данъци)		(521)	(559)
Платени корпоративни данъци		(21)	-
Курсови разлики		(2)	(2)
Парични потоци, други		(26)	(65)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**1 910**	**1 410**
Инвестиционна дейност			
Продажба на дълготрайни активи		880	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**880**	**-**
Финансова дейност			
Постъпления от получени заеми и банкови кредити		1 342	246
Плащания по получени заеми и банкови кредити		(2 488)	(1 966)
Платени лихви и такси по получени заеми		(414)	(478)
Други плащания/постъпления от финансова дейност, нетно		(1 003)	(3)
Нетен паричен поток от финансова дейност	14	**(2 563)**	**(2 201)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**227**	**(791)**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		107	898
Пари и парични еквиваленти в края на годината	11	**334**	**107**

Изп. Директор: _____
Михаил Терианос

Съставил: _____
Лидия Герджикова

Дата: 18.06.2020 г.

Заверил, съгласно одиторски доклад от 18.06.2020 г.:

Георги Тренчев
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

„Ековис Одит България" ООД
Одиторско дружество

Одиторско дружество София Рег. № 114 Ековис Одит България ООД

Поясненията към финансовия отчет от стр.8 до стр.40 представляват неразделна част от него.

ПОКАНА ЗА СВИКВАНЕ НА РЕДОВНОТО ПРИСЪСТВЕНО ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД

Съветът на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АДна основание разпоредбите на чл. 223, ал. 1 от ТЗ свиква редовно присъствено заседание на Общо събрание на акционерите на дружеството на 14.09.2020 г. в 10:00часа в гр. София 1000, бул. Витоша No 1, при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г.*Предложение за решение*:Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г.

2. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад.*Предложение за решение*:Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад.

3. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД за 2019 г.*Предложение за решение*:Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД за 2019 г.

4. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2019 г.*Предложение за решение*:Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г.

5. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2019 г.*Предложение за решение*:Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2019 г.

6. Приемане на годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г.*Предложение за решение*:Общото събрание на акционерите приема годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г.

7. Приемане на решение за удължаване на мандата на одитния комитет с нови три години. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема решение за удължаване на мандата на одитния комитет с нови три години.

8. Избор на регистриран одитор за 2020 г.*Предложение за решение*:Общото събрание на акционерите приема решение за избор на регистриран одитор на дружеството, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2020 г., съгласно препоръка на одитния комитет на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София

9. Приемане на промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД.

Поканват се всички акционери на дружеството да вземат участие лично или чрез представител.

Писмените материали за събранието са на разположение на акционерите в офиса на дружеството в гр. София 1000, бул. Витоша No 1, всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч. Поканата заедно с писмените материали по точките от дневния ред на събранието са публикувани на електронната страница на дружеството – **www.euroterrabulgaria.com**за времето от обявяването на поканата в Търговския регистър до приключването на общото събрание.

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АДмогат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени

въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл.223а от Търговския закон. Не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание тези акционери представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Най-късно на следващия работен ден след обявяването акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали по седалището и адреса на управление на дружеството, както и на Комисията за финансов надзор.

Акционерите имат право да поставят въпроси по време на общото събрание и да се изказват по включените в дневния ред въпроси и по направените предложения за решения. Акционерите имат право по време на общото събрание да задават въпроси и относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали последните са свързани с дневния ред. Акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно; крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание. Акционерите в дружеството имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име.

При липса на кворум на първата обявена дата за ОСА, на основание чл. 227, ал. 3 ТЗ общото събрание ще се проведе на 29.09.2020 г. в 10:00 часа, на същото място и при същия дневен ред. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на 223а от ТЗ.

Регистрацията на акционерите ще се извършва в деня на общото събрание от 9:30 часа до 10:00 часа.

За регистрация и участие в ОСА физическите лица - акционери представят документ за самоличност. Юридическите лица - акционери представят оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация, както и документ за самоличност на законния представител.

Правила за гласуване чрез пълномощник: В случай на представителство на акционер в общото събрание на основание на разпоредбата на чл. 22 от Устава на дружеството упълномощаването трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично, да е нотариално заверено и да има минималното съдържание, определено в закона.Акционерите, юридически лица се представляват в Общото събрание от техните представителни органи или от специално упълномощени за събранието лица.В случаите, когато юридическото лице не се представлява от законния си представител, пълномощникът представя документ за самоличност, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – акционер и изрично нотариално заверено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

В случай на представителство на акционер на дружеството от юридическо лице – пълномощник се представя освен документ за самоличност на представляващия дружеството - пълномощник, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – пълномощник и изрично нотариално заверено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

На основание чл. 116, ал. 4 от ЗППЦК преупълномощаването с правата предоставени на пълномощника съгласно даденото му пълномощно е нищожно, както и пълномощното дадено в нарушение на разпоредбата на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в Общото събрание на акционерите, издадени на чужд език трябва да бъдат съпроводени с легализиран превод на български език, в съответствие с изискванията на действащото законодателство. При несъответствие между текстовете, за верни се приемат данните в превода на български език.

Съветът на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София представя образец на писмено пълномощно на хартиен и електронен носител, заедно с материалите за общото събрание. Образецът на пълномощно е на разположение и на електронната страница на дружеството www.euroterrabulgaria.com. При поискване, образец на писмено пълномощно се представя и след свикване на редовното заседание на общото събрание на акционерите. "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на

следната електронна поща:lgerdjikova@euroterrabulgaria.bg, като електронните съобщения следва да са подписани с универсален електронен подпис от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален електронен подпис от упълномощителя.

Гласуването чрез кореспонденция не е допустимо съгласно действащия устав на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София. Гласуването чрез електронни средства не е приложимо за конкретното заседание на общото събрание.

Съветът на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АДуведомява, че общият брой на акциите на дружеството към датата на решението на Съвета на директорите за свикване на общото събрание –30.07.2020 г. е 4 550 000 броя, а правата на глас в ОСА е 4 420 155 броя. В резултат на проведени процедури по обратно изкупуване на собствени акции, към датата на решението на Съвета на директорите за свикване на общото събрание – 30.07.2020 г. дружеството е изкупило обратно 129 845 броя собствени акции и съгласно разпоредбата на чл. 187а, ал. 3 от ТЗ упражняването на всички права върху тях, включително и правото на глас, се преустановява до момента на тяхното прехвърляне.

В съответствие с чл. 115 "б", ал. 1 от ЗППЦК правото на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани като такива с право на глас в регистрите на "Централен депозитар" АД 14 (четиринадесет) дни преди датата на ОСА. Датата по предходното изречение за редовното заседание на Общо събрание на акционерите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АДсвикано за 14.09.2020 г. е 31.08.2020 г. Само лицата, вписани като такива с право на глас на тази дата, имат право да участват и гласуват на общото събрание. При липса на кворум на първата обявена дата, на втората обявена дата – 29.09.2020 г. правото на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани като такива с право на глас в регистрите на "Централен депозитар" АД 14 (четиринадесет) дни преди втората дата на ОСА. Датата по предходното изречение при липса на кворум за второ редовно заседание на Общо събрание на акционерите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АДе 15.09.2020 г. Само лицата, вписани като такива с право на глас на тази дата, имат право да участват и гласуват на общото събрание.

За "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД: .....

МИХАИЛ ПАНТАЗИС ТЕРИАНОС
/Изпълнителен директор/

П Р О Т О К О Л

ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД

Днес, 30.07.2020 г. се проведе заседание на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД. На заседанието присъстваха редовно уведомени и поканени всички членове на Съвета на директорите, а именно:

1. Михаил Пантазис Терианос– Председател и изпълнителен член на СД

2. Олга Христос Териану – член на СД

3. Елена Йосифова Коцева-Петропулу

Заседанието се председателства от г-н Михаил Пантазис Терианос- Председател на Съвета на директорите. Протоколът се води от директорът за връзки с инвеститорите.

Заседанието се проведе при следния

Д Н Е В Е Н Р Е Д :

ТОЧКА 1.Приемане на решение за свикване на редовно заседание на Общо събрание на акционерите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АДна 14.09.2020 г. в 10:00 часа по седалището и адреса на управление на дружеството в гр. София 1000, район Средец, бул. Витоша No 1 при следния дневен ред и проекти за решения:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г.

2. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад.

3. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД за 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД за 2019 г.

4. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2019 г.*Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г.

5. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2019 г.

6. Приемане на годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г.

7. Приемане на решение за удължаване на мандата на одитния комитет с нови три години. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема решение за удължаване на мандата на одитния комитет с нови три години.

8. Избор на регистриран одитор за 2020 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема решение за избор на регистриран одитор на дружеството, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2020 г., съгласно препоръка на одитния комитет на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София

9. Приемане на промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД.

ТОЧКА 2. Приемане предложения за решения по всички точки от дневния ред на редовното заседание на общото събрание на акционерите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД.

ТОЧКА 3. Приемане на правила за гласуване чрез пълномощник на редовното заседание на общото събрание на акционерите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД.

Дневният ред беше приет единодушно.

ПО ТОЧКА ПЪРВА ОТ ДНЕВНИЯ РЕД, по предложение на г-н Михаил Пантазис Терианос и след проведеното обсъждане и гласуване, Съветът на директорите единодушно прие следните

Р Е Ш Е Н И Я :

I. На основание разпоредбите на чл. 223, ал. 1 от ТЗ Съветът на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД свиква редовно заседание на Общо събрание на акционерите на дружеството на 14.09.2020 г. в 10:00 часа в гр. София 1000, бул. Витоша No 1, при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г.

2. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад.

3. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД за 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД за 2019 г.

4. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2019 г.*Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г.

5. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2019 г.

6. Приемане на годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г.

7. Приемане на решение за удължаване на мандата на одитния комитет с нови три години. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема решение за удължаване на мандата на одитния комитет с нови три години.

8. Избор на регистриран одитор за 2020 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема решение за избор на регистриран одитор на дружеството, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2020 г., съгласно препоръка на одитния комитет на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София.

9. Приемане на промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД.

При липса на кворум на първата обявена дата за ОСА, на основание чл. 227, ал. 3 ТЗ общото събрание ще се проведе на 29.09.2020 г. в 10:00 часа, на същото място и при същия дневен ред. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на 223а от ТЗ.

Възлага на Изпълнителния директор на дружеството да извърши необходимите правни и фактически действия за обявяване на поканата в Търговския регистър, до КФН, БФБ-София АД и обществеността.

ПО ТОЧКА 2 ОТ ДНЕВНИЯ РЕД, по предложение на г-н Михаил Пантазис Терианос и след проведеното обсъждане и гласуване, Съветът на директорите единодушно прие следното

Р Е Ш Е Н И Е :

СД приема решение предложенията по всички точки от дневния ред на насроченото Общо събрание на акционерите, да бъдат както следва:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г.

2. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад.

3. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД за 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД за 2019 г.

4. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г.

5. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2019 г.

6. Приемане на годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г.

7. Приемане на решение за удължаване на мандата на одитния комитет с нови три години. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема решение за удължаване на мандата на одитния комитет с нови три години.

8. Избор на регистриран одитор за 2020 г. *Предложение за решение*: Общото събрание на акционерите приема решение за избор на регистриран одитор на дружеството, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2020 г., съгласно препоръка на одитния комитет на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София.

9. Приемане на промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД.

ПО ТОЧКА 3 ОТ ДНЕВНИЯ РЕД, по предложение на г-н Михаил Пантазис Терианос и след проведеното обсъждане и гласуване, Съветът на директорите единодушно прие следното

РЕШЕНИЕ:

Съветът на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АДприема следните Правила за гласуване чрез пълномощник на редовното заседание на общото събрание на акционерите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД:

В случай на представителство на акционер в общото събрание на основание на разпоредбата на чл. 22 от Устава на дружеството упълномощаването трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично, да е нотариално заверено и да има минималното съдържание, определено в закона. Акционерите, юридически лица се представляват в Общото събрание от техните представителни органи или от специално упълномощени за събранието лица. В случаите, когато юридическото лице не се представлява от законния си представител, пълномощникът представя документ за самоличност, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – акционер и изрично нотариално заверено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

В случай на представителство на акционер на дружеството от юридическо лице – пълномощник се представя освен документ за самоличност на представляващия дружеството - пълномощник, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – пълномощник и изрично нотариално заверено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

На основание чл. 116, ал. 4 от ЗППЦК преупълномощаването с правата предоставени на пълномощника съгласно даденото му пълномощно е нищожно, както и пълномощното дадено в нарушение на разпоредбата на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в Общото събрание на акционерите, издадени на чужд език трябва да бъдат съпроводени с легализиран превод на български език, в

съответствие с изискванията на действащото законодателство. При несъответствие между текстовете, за верни се приемат данните в превода на български език.

Съветът на директорите на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София представя образец на писмено пълномощно на хартиен и електронен носител, заедно с материалите за общото събрание. Образецът на пълномощно е на разположение и на електронната страница на дружеството www.euroterrabulgaria.com. При поискване, образец на писмено пълномощно се представя и след свикване на редовното заседание на общото събрание на акционерите. "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща: lgerdjikova@euroterrabulgaria.bg , като електроннните съобщения следва да са подписани с универсален електронен подпис от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален електронен подпис от упълномощителя.

Гласуването чрез кореспонденция не е допустимо съгласно действащия устав на "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, гр. София. Гласуването чрез електронни средства не е приложимо за конкретното заседание на общото събрание.

Поради изчерпване на дневния ред, заседанието беше закрито.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

1. Михаил Пантазис Терианос .....

2. Олга Христос Териану .....

3. Елена Йосифова Коцева-Петропулу .....