

„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ВТОРИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

(РЕГИСТРИРАНЕ НА ЕМИСИЯ АКЦИИ НА БОРСАТА С ЦЕЛ ТЪРГОВИЯ)

РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ СЪДЪРЖА ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, НЕОБХОДИМА ЗА ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В ЕМИТИРАНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО АКЦИИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ. В ИНТЕРЕС НА ИНВЕСТИТОРИТЕ Е ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ И С ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА НА "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ ИНВЕСТИЦИОННО РЕШЕНИЕ.

ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С ОПРЕДЕЛЕНИ РИСКОВЕ ВЖ. "РИСКОВИ ФАКТОРИ" НА СТР. 7 ОТ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, СЪДЪРЖАЩИ ОСНОВНИТЕ СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО РИСКОВЕ.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ С РЕШЕНИЕ № 435-ПД/06.07.2005 г., КОЕТО НЕ Е ПРЕПОРЪКА ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ДАННИ.

ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД ОТГОВАРЯТ СОЛИДАРНО ЗА ВРЕДИТЕ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ. ИП "ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ" АД В КАЧЕСТВОТО СИ НА УПЪЛНОМОЩЕН ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК ОТГОВАРЯ СОЛИДАРНО ЗА ВРЕДИТЕ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ. СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО ОТГОВАРЯТ СОЛИДАРНО С ЛИЦАТА ПО ПРЕХОДНИТЕ ДВЕ ИЗРЕЧЕНИЯ ЗА ВРЕДИ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ ВЪВ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО, А ОДИТОРИТЕ – ЗА ВРЕДИТЕ, ПРИЧИНЕНИ ОТ ОДИТИРАНИТЕ ОТ ТЯХ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.

Дата: 31.03.2005 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	4
1.1. ИМЕ И ФУНКЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НА КОНТРОЛНИЯ ОРГАН И ПРОКУРИСТИТЕ, АКО ИМА ТАКИВА.....	4
1.2. ИМЕ, СЪОТВЕТНО НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА ОСНОВНИТЕ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ, С КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ИМА ТРАЙНИ ОТНОШЕНИЯ, КАКТО И НА ПРАВНИТЕ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ	4
1.3. ИМЕ, СЪОТВЕТНО НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПРЕХОДНИТЕ 3 ГОДИНИ. В СЛУЧАЙ ЧЕ ОДИТОРИТЕ СА НАПУСНАЛИ, СА ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ ПРЕИЗБРАНИ, СЕ РАЗКРИВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕЗИ ФАКТИ	5
1.4. ИМЕНАТА НА ЛИЦАТА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ИЛИ НА ОТДЕЛНИ ЧАСТИ ОТ НЕГО, КАКТО И ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪЩИТЕ, ЧЕ ПРИ ИЗГОТВЯНЕТО МУ СА ПОЛОЖИЛИ НЕОБХОДИМАТА ГРИЖА, И ИНФОРМАЦИЯТА, СЪДЪРЖАЩА СЕ В НЕГО, ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, НЕ Е НЕВЯРНА, ПОДВЕЖДАЩА ИЛИ НЕПЪЛНА	5
2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	6
2.1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	6
2.2. РИСКОВИ ФАКТОРИ	7
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	11
3.1. ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА, ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ	11
3.2. ПРЕГЛЕД НА НАПРАВЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ	13
3.3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА	13
3.4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	15
3.5. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ	15
4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ	18
4.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	18
4.2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	20
4.3. ЗА ЕМИТЕНТ НА ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА - ОПИСАНИЕ НА НЕГОВАТА РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 3 ГОДИНИ, АКО ЕМИТЕНТЪТ Е ИЗВЪРШВАЛ ТАКАВА ДЕЙНОСТ	23
4.4. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ	23
4.5. ПРОГНОЗНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	25
5.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ, ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ, ОТ ЧИЯТО РАБОТА ЕМИТЕНТЪТ ЗАВИСИ	29
5.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ	30
6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА	33
6.1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС	33
6.2. ДАННИ ЗА ЛИЦЕТО/ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО	34
6.3. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	34
6.4. АКО НЯКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТОЗИ ДОКУМЕНТ ЕКСПЕРТИ ИЛИ КОНСУЛТАНТИ ПРИТЕЖАВА ЗНАЧИТЕЛЕН БРОЙ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ИМА ЗНАЧИТЕЛЕН ПРЯК ИЛИ НЕПРЯК ИКОНОМИЧЕСКИ ИНТЕРЕС В ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО МУ ЗАВИСИ ОТ УСПЕХА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ЗА КОЕТО Е ИЗГОТВЕН ТОЗИ ДОКУМЕНТ, СЕ ПОСОЧВА КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТЕЗИ ОБСТОЯТЕЛСТВА	35
7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	36
7.1. ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 3 ГОДИНИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ, АКО ТАКИВА СА ИЗГОТВЕНИ, ОДИТИРАНИ ОТ РЕГИСТРИРАН ОДИТОР, ВКЛЮЧВАЩИ НАЙ-МАЛКО	36

7.2. Одиторски доклади за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети.....	36
7.3. Междинните финансови отчети за текущата година, които може да не са одитирани	36
7.4. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента, ако такива са имали или могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние на емитента или неговата рентабилност	36
7.5. Дружествената политика по отношение разпределянето на дивиденди и информация относно дивидента на акция за последните 3 финансови години	37
7.8. Описание на съществените промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на публикуване на годишния или на последния междинен финансов отчет.....	37
8. Допълнителна информация.....	38
8.1. Информация за акционерния капитал към датата на последния баланс, включен във финансовия отчет, и към последната практически приложима дата, както следва .	38
8.2. Информация за устава на емитента	39
8.3. Кратко описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод неговата обичайна дейност, по който емитентът е страна, за периода от две години преди публикуването на документа	40
8.4. Информация относно всяко дружество, в което емитентът има (пряко или непряко) дългосрочно участие, балансовата стойност на което възлиза на над 10 на сто от капитала му, както и всяко друго участие, което може да се отрази значително на оценката на активите и пасивите на емитента, на неговото финансово състояние или печалбата и загубата	41
8.5. Посочване на централния ежедневник, който емитентът използва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите.....	41
8.6. Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация, включително адрес, телефон, работно време и лице за контакти.....	41
9. Приложения	42

Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ, както и другите части на Проспекта всеки работен ден от 10 до 16ч. на адреса на Дружеството-емитент на адрес: гр. София, бул. „Витоша“ № 1; лице за контакти: Лидия Герджикова – Главен счетоводител; тел: 02/ 981 66 06.

Инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. Вж. т.2.2. „Рискови фактори“ на стр. от 7 до 11 от Регистрационния документ.

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

1.1. ИМЕ И ФУНКЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НА КОНТРОЛНИЯ ОРГАН И ПРОКУРИСТИТЕ, АКО ИМА ТАКИВА

„ЕУРОТЕРРА България“ АД, наричано за краткост Дружеството или Дружеството-емитент, е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Членове на Съвета на директорите (СД) на Дружеството са:

- Михаил ПАНТАЗИС ТЕРИАНОС – Изпълнителен директор и ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД
- Олга ХРИСТОС ТЕРИАНОУ – Член на СД
- Румен ГЕОРГИЕВ НИКОЛОВ – Член на СД /НЕЗАВИСИМ ЧЛЕН/

Към датата на изготвяне на този Документ Дружеството не е назначило прокурист.

1.2. ИМЕ, СЪОТВЕТНО НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА ОСНОВНИТЕ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ, С КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ИМА ТРАЙНИ ОТНОШЕНИЯ, КАКТО И НА ПРАВНИТЕ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ

ИП „Елана Трейдинг“ АД със седалище и адрес на управление: град София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4, е инвестиционният посредник, упълномощен от „ЕУРОТЕРРА България“ АД да изготви Проспекта за вторично предлагане на емисия акции и да регистрира Дружеството в регистрите на публичните дружества при Комисията за финансов надзор.

Няма други инвестиционни посредници, с които „ЕУРОТЕРРА България“ АД да има трайни взаимоотношения.

Основни банки, с които „ЕУРОТЕРРА България“ АД има трайни взаимоотношения през последните 3 години са:

- Пиреос Банк, адрес: гр. София, бул. Витоша №3, тел. 980 56 54;
- Българска Пощенска Банка, адрес: гр. София, пл. България №1, тел. 81 66 000.

В структурата на „ЕУРОТЕРРА България“ АД няма обособен правен отдел и Дружеството ползва при необходимост услугите на различни юристи.

Правен консултант по настоящата емисия е „Елана Инвестмънт“ АД със седалище и адрес на управление: град София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4, която е упълномощена от Дружеството да проведе общо събрание на акционерите на

„ЕУРОТЕРРА България“ АД за приемане на необходимите решения за качване на емисията на Дружеството за търговия на „Неофициален пазар“ на „БФБ-София“ АД.

1.3. ИМЕ, СЪОТВЕТНО НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПРЕХОДНИТЕ 3 ГОДИНИ. В СЛУЧАЙ ЧЕ ОДИТОРИТЕ СА НАПУСНАЛИ, СА ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ ПРЕИЗБРАНИ, СЕ РАЗКРИВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕЗИ ФАКТИ

От датата на учредяване на „ЕУРОТЕРРА България“ АД 30.06.2003 г. за финансовите 2003 и 2004 години Общото събрание на акционерите (ОСА) на Дружеството избра специализираното одиторско предприятие „Одит - Везни“ ООД, със седалище и адрес на управление: град София, ж.к. „Надежда“, бл. 601, вх. А, ет. 7, ап. 27.

1.4. ИМЕНАТА НА ЛИЦАТА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ИЛИ НА ОТДЕЛНИ ЧАСТИ ОТ НЕГО, КАКТО И ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪЩИТЕ, ЧЕ ПРИ ИЗГОТВЯНЕТО МУ СА ПОЛОЖИЛИ НЕОБХОДИМАТА ГРИЖА, И ИНФОРМАЦИЯТА, СЪДЪРЖАЩА СЕ В НЕГО, ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, НЕ Е НЕВЯРНА, ПОДВЕЖДАЩА ИЛИ НЕПЪЛНА

Членовете на СД на Дружеството декларират, че са отговорни за изготвянето на всички части на Проспекта и, че при изготвянето им са положили необходимата грижа и че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в този Проспект е вярна, пълна и не е подвеждаща. ИП „Елана Трейдинг“ АД в качеството си на упълномощен за изготвянето на проспекта инвестиционен посредник отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Декларации в този смисъл са приложени към настоящия Регистрационен документ.

2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

2.1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани финансови отчети към 31.12.2003 г., към 31.12.2004 г. и на неодитираните финансови отчети към първото тримесечие на 2004 г. и 2005 г. Дружеството е регистрирано на 30.06.2003 г. и от тогава започва дейността си. Пълните финансови отчети на Дружеството за гореспоменатите години са приложени към настоящия документ.

Таблица №1: Систематизирана финансова информация на „ЕУРОТЕРРА България“ АД

Показател /хил. лв./	2003 г.	към 31.03.2004 г.	2004 г.	към 31.03.2005 г.
приходи от основна дейност	78	0	0	21
печалба/загуба от основна дейност	-25	-206	-906	-292
нетна печалба/загуба от дейността	-25	-206	-906	-292
нетна печалба/загуба за периода на акция	-0.50	-4.12	-18.12	-0.15
сума на активите	7 144	8 632	9 176	9 603
нетни активи	25	-181	-881	777
акционерен капитал	50	50	50	2 000
брой акции	50	50	50	2 000
дивидент на акция	0	0	0	0

Данните към 31 март през различните години са от неодитираните междинни финансови отчет към същата дата.

На 23.03.2005 г. „ЕУРОТЕРРА България“ АД е увеличило акционерния си капитал от 50 000 лв. до 2 000 000 лв., което е увеличило възможностите за набавяне на средства от вътрешните източници на ликвидност. Вноските са направени с лични средства от акционерите, както следва:

- Олга Христос Териану - 975 000 лева.
- Михаил Пантазис Терианос – 975 000 лева

Средствата са постъпили по набирателна сметка в Пиреос Банк-София на 18.03.2005 г. от личната обща сметка на съпрузите Олга Христос Териану и Михаил Пантазис Терианос в Пиреос Банк-София. След съдебната регистрация на увеличението на капитала, сумата на увеличението постъпва от набирателната сметка по левовата разплащателна сметка на "Еуротерра България" АД в Пиреос Банк-София на 29.03.2005 г.

2.2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Рисковите фактори, представени в тази точка са посочени в последователност съобразно значимостта им за дейността на Дружеството.

Рисковете, свързани с дейността на Дружеството най-общо могат да бъдат разделени на общи (систематични) и несистематични рискове.

Систематичните рискове са резултативна величина от макроикономическите рискове и от пазарния риск. Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което същите не подлежат на управление от страна на неговия ръководен екип.

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

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

КРЕДИТЕН РИСК

Кредитният риск на държавата е рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа до средства в подкрепа на общото управление на разходите на държавата. Така например, не отдавна Standart&Poors повиши до 'BBB-' дългосрочен и 'A-3' краткосрочен държавен кредитен рейтинг в чужда валута, и 'BBB' дългосрочен и 'A-3' краткосрочен държавен кредитен рейтинг в местна валута с положителна перспектива. На 5 юни 2003 година рейтинговата агенция Moody's повиши кредитния рейтинг на България до Ba2. Според рейтинговата агенция Fitchratings дългосрочният рейтинг на България в чужда валута е BB+, а в местна валута BBB-.

Повишаването на оценките на кредитния риск на страната е в резултат на постигнатите резултати в сферата на стабилизацията на макроикономическата среда, постигането на устойчив темп на растеж след 1997 година и добре капитализирания валутен борд.

Прогнозите за развитие на България и очакванията на Международния валутен борд се базират на презумпцията за запазване на системата на валутен борд до евентуалното присъединяване на страната към Европейския съюз.

ВАЛУТЕН РИСК

Валутният риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната.

През 1997 година в България е въведен валутен борд, при което българският лев е фиксиран към еврото. Системата на валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията, устойчив растеж, редуциране на големия бюджетен дефицит и положителна оценка от международните рейтингови агенции. Системата на фиксиран курс пренася движението на курса евро/щатски долар в движение на курса щатски долар/лев. В този смисъл валутният риск от една страна е близък до валутния риск при движението на цената на евро/щатски долар, а от друга страна, е еквивалентен на политическия риск на страната.

ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството, доколкото при равни други условия понижаването на лихвените равнища води до увеличаване на стойността на финансовите активи и обратно, повишаването на лихвените равнища води до понижаването на стойността на финансовите активи. В резултат от въведения валутен съвет както и в резултат от въведената методика за изчисляване на лихвен процент на базата на първичния пазар на тримесечни държавни ценни книжа лихвените равнища в България са стабилни. Процесът на присъединяване на страната към Европейския съюз (ЕС) оказва допълнително положително влияние върху запазване на стабилността в лихвените равнища поради стремежа към приближаването им към тези от Еврозоната.

ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Политическият риск се свързва с риска от смяна на Правителството на една държава и промени в законодателната система, в частност данъчната уредба, което да доведе до допълнително облагане на доходите от инвестиции.

Политическата ситуация в страната може да се опише като стабилна. На 29.03.2004 г. България получи положителен отговор на дългогодишните си усилия за присъединяване към НАТО. От друга страна общият риск от преориентация на България по отношение на желанията за присъединяване към ЕС е сравнително нисък, поради наличието на ангажменти от страна на всички политически сили да продължават усилията в тази насока. Правителството на България се стреми да следва политиката си за приобщаване към ЕС, която политика изисква спазване на определени критерии, сред които е и законодателната стабилност. Ето защо рискът от изменение на нормативната база в по-дългосрочен план е минимален и се свежда до евентуалното привеждане на българското законодателство в съответствие с европейското.

ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск е рискът от намаление на покупателната сила на местната валута, което би довело до увеличаване на цените на стоките и услугите. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната

ни към ЕС и стабилното представяне на икономиката ни да окажат натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната да бъде по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

ОТРАСЛОВ (БИЗНЕС) РИСК

Дейността на Дружеството е изложена на различни рискове, включително рискове, типични за придобиване и управление на недвижимо имущество, както и рискове, специфични за Дружеството. Приходите и печалбата на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижимо имущество; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление, оценка на кредитния риск и икономическата целесъобразност на отделните сделки, икономическия климат в страната и други.

ПАЗАРЕН РИСК

Пазарният риск е свързан с промени в пазарните условия. Той включва ценови, лихвен и валутен риск.

ЦЕНОВИ РИСК (НЕБЛАГОПРИЯТНИ ИЗМЕНЕНИЯ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ)

Ценовият риск може да се изразява в неблагоприятни изменения на цените на недвижимите имоти в портфейла на дружеството, както и в намаляване на приходите от наем или увеличаване на разходите за поддръжка и другите съпътстващи дейности. Най-съществените форми на ценовия риск могат да бъдат описани както следва:

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти: изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от дружеството активи. намаляването на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите.

Намаление на равнището на наемите: намалението на наемните равнища би могло да се отрази негативно на приходите на дружеството. За да се застрахова от евентуален спад на наемите, дружеството ще сключва дългосрочни договори за отдаване под наем, които след изтичане на определен период от време или при настъпване на определени условия се индексират с размера на инфлацията.

Нарастване на себестойността на сградите, ако те трябваше да се построят отново в същия вид (replacement cost): пазарният риск се проявява и по отношение на разходите на дружеството и по-конкретно – върху по-голям темп на нарастване на разходите в сравнение с нарастването на приходите. Доколкото дружеството е придобило и ще придобива сгради, въведени в експлоатация и възнамерява да придобива или да строи нови сгради, то ще бъде пряко засегнато от евентуалното

увеличение на разходите за строителни и довършителни работи по недвижимите имоти. Дружеството може да бъде пряко засегнато от нарастването на цените на строителните работи: при изграждане на нови сгради, при ремонти на сградите и поддръжка и при подобрения и структурни изменения, когато такива са необходими с цел запазване на сградата, предотвратяване на непосредствени опасности и/или отстраняване на недостатъци и повреди.

ЛИХВЕН РИСК

Нарастване на разходите за лихви: лихвеният риск е свързан с промени в нивата на пазарните лихвени проценти, които биха могли да доведат до увеличаване на лихвените разходи и съответно намаляване на финансовия резултат на дружеството. Лихвеният риск се проявява косвено при нарастване на пазарния лихвен процент, което би могло да доведе до значително оскъпяване и намаляване на търсенето на кредити, а от там – до намаляване на търсенето на недвижими имоти от класа, в който е инвестирало дружеството и съответно, до намаляване на тяхната цена.

ВАЛУТЕН РИСК

В портфейла от активи на дружеството, наемите и значителна част от разходите са деноминирани в евро и лева. Дружеството не планира да поддържа къси или дълги позиции във валути, които се различават от еврото и лева. Съотношението между българския лев и еврото е определено от наличието на паричен съвет и валутният риск тук се трансформира в риск, свързан с надеждността на функциониране на системата на паричен съвет и запазване на текущия курс на лева спрямо еврото. Този риск се смята за минимален.

ЛИКВИДЕН РИСК

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Ако по някаква извънредна причина в процеса на извършване на дейност на Дружеството през срока на неговото съществуване се наложи да продава бързо някой от недвижимите имоти, няма гаранция, че те ще бъдат продадени на справедливи пазарни цени. За да се гарантира възможността дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността и изготвяне на план за действие при ликвидна криза.

РИСК ОТ НАМАЛЯВАНЕ НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА НАЕМАТЕЛИТЕ

Зависимост от платежоспособността на наемателите преобладаващата част от приходите на Дружеството ще се формира от получени наеми от отдаване на активите, които са включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Изпадането в несъстоятелност на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на дружеството – намаляват приходите от оперативна дейност, а в същото време спада общата заетост

на инвестиционните имоти, което намалява възвращаемостта. Освен това, при освобождаване на помещение предсрочно или при изтичане на договорения срок за отдаване под наем, се налага извършване на допълнителни разходи по освежаване и подобряване на помещенията с оглед на привличане на нови наематели.

РИСК ОТ НИСКА ЗАЕТОСТ

Ниска заетост на инвестиционен имот е налице ако за целия капацитет на отдаваните под наем недвижими имоти не са сключени договори за наем (респективно няма приходи от тази дейност) или ако някой от недвижимите имоти в портфейла бъде освободен предсрочно по някаква причина. Тогава приходите на Дружеството, а оттам и неговата печалба ще спаднат значително за неопределен период от време.

Основна задача на съвета на директорите е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че техните интереси ще бъдат защитени в максимална степен.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

3.1. ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА, ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ

А) НАИМЕНОВАНИЕ И ДАННИ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА НАИМЕНОВАНИЕТО

- *Наименование*

„ЕУРОТЕРРА България“ АД, наричано в настоящия Проспект за краткост „Дружеството“ или „Дружеството-емитент“.

- *Данни за изменения в наименованието на Дружеството*

При учредяването си на 30 юни 2003 г. Дружеството е регистрирано в търговския регистър на СГС под наименованието „ЕУРОТЕРРА България“ АД. Не са настъпвали промени в наименованието на Дружеството за срока на неговото съществуване.

Б) НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, КОД ПО БУЛСТАТ И ДАНЪЧЕН НОМЕР

Дружеството е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по партида №76897, том 906, стр.147, по фирмено дело № 6219/2003 г.

- *Идентификационен код по БУЛСТАТ: 131104838*

- *Номер по НДР: 1220172216*

В) ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ, АКО Е ПРЕДВИДЕН ТАКЪВ

Дружеството е учредено на 30.06.2003 година за неопределен срок.

Г) ДЪРЖАВА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ Е УЧРЕДЕН, СЕДАЛИЩЕ, АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС (E-MAIL)

ДЪРЖАВА:	БЪЛГАРИЯ
СЕДАЛИЩЕ:	ГР. СОФИЯ
АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ:	БУЛ. „ВИТОША“ № 1
ТЕЛЕФОН:	(02) 981 66 06
ТЕЛЕФАКС:	(02) 981 66 06
ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС (E-MAIL):	TWIN@BULINFO.NET

Д) ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА ЕМИТЕНТА ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 3 ФИНАНСОВИ ГОДИНИ

- не е извършвано преобразуване или консолидация на „ЕУРОТЕРРА България“ АД по смисъла на Търговския закон;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието на „ЕУРОТЕРРА България“ АД;
- не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността на Дружеството;
- не са настъпвали съществени промени в предмета на дейност на „ЕУРОТЕРРА България“ АД;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на Дружеството;
- с решение №4 от 23.03.2005 г. Дружеството е увеличило своя капитал от 50 000 лв. на 2 000 000 лв., като всички 2 000 000 броя акции са безналични, поименни с право на глас.

Е) ДАННИ ЗА ВСИЧКИ ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Настоящият проспект за вторично публично предлагане на акции цели първата регистрация на „ЕУРОТЕРРА България“ АД в регистрите на публичните дружества при Комисията за финансов надзор и изискваната информация съгласно т. 3.1., т. „е“ на Приложение № 2 на Наредба №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба №2), е неприложима.

3.2. ПРЕГЛЕД НА НАПРАВЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ

А) ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА ТЕХНИЯ РАЗМЕР, НА ОСНОВНИТЕ КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА И ПРИДОБИТО ДЯЛОВО УЧАСТИЕ В ДРУГИ ДРУЖЕСТВА ОТ НАЧАЛОТО НА ПОСЛЕДНИТЕ 3 ФИНАНСОВИ ГОДИНИ ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

От датата на учредяване (30.06.2003 г.) до датата на Регистрационния документ Дружеството няма придобито дялово участие в други дружества и не е осъществило капиталови разходи.

- На 28.11.2003 г. Дружеството е закупило седеметажна административна сграда, находяща се в гр. София, бул. „Витоша“ №1 с разгърната застроена площ 2 991 м² и обща стойност на сделката 3 600 000 евро.
- В периода 27.2.2004 - 23.12.2004 г. Дружеството е закупило поземлени имоти, находящи се в района на Ботаническа градина – гр. София, с обща площ от около 46 036.5 м² и обща стойност на сделката 1 558 884 евро.
- На 28.12.2004 г. Дружеството е закупило терен за жилищно строителство, находящ се в гр. София, кв. Слатина, с обща площ от 840 м² и обща стойност на сделката 230 000 евро.

Б) ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ТЕКУЩИ КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕТО НА ТЕЗИ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И В ЧУЖБИНА И НАЧИНА НА ФИНАНСИРАНЕТО ИМ (СЪС СОБСТВЕНИ ИЛИ СЪС ЗАЕМНИ СРЕДСТВА)

„ЕУРОТЕРРА България“ АД не е осъществило текущи капиталови разходи.

3.3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

А) ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА И ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ СФЕРИ НА ДЕЙНОСТ, ОСНОВНИ КАТЕГОРИИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ, РЕАЛИЗИРАНИ НА ПАЗАРА ПРЕЗ ВСЯКА ОТ ПОСЛЕДНИТЕ 3 ФИНАНСОВИ ГОДИНИ; ДАННИ ЗА ВСЕКИ ЗНАЧИМ НОВ ПРОДУКТ И/ИЛИ УСЛУГА, ПРЕДЛОЖЕНИ НА ПАЗАРА, КАКТО И ЕТАПА НА РАЗРАБОТВАНЕ НА НОВИ ТАКИВА, В СЛУЧАЙ ЧЕ РАЗРАБОТВАНЕТО НА СЪЩИТЕ Е БИЛО ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНО

Предмета на дейност на „ЕУРОТЕРРА България“ АД е: Придобиване и управление на недвижимо имущество; предоставяне на брокерски и консултантски услуги в областта на търговията с недвижими имоти; предоставяне на услуги и инвестиции в областта на строителството, както и всякакви други услуги свързани с управлението и техническата поддръжка на недвижимо имущество; внос и износ; търговия; търговско представителство на фирми от страната и чужбина от всякакъв вид, както и всяка друга стопанска дейност, незабранена със закон.

Към датата на настоящия документ Дружеството има приходи само от наеми и не е стартирало разработването на значими нови продукти.

б) ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПОСОЧВАНЕ НА ВСИЧКИ ПРИХОДИ ПО КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ И РЕГИОНАЛНИ ПАЗАРИ ЗА ВСЯКА ОТ ПОСЛЕДНИТЕ 3 ФИНАНСОВИ ГОДИНИ

Дружеството осъществява дейността си само на територията на гр. София. От датата на съществуването си (30.06.2003 г.) „ЕУРОТЕРРА България“ АД е имала приходи само от наеми от предоставено собствено имущество, а именно от сградата находяща се на бул. „Витоша“. Приходите на Дружеството за разглеждания период са както следва:

Таблица №2: Приходи на „ЕУРОТЕРРА България“ АД

Показател /хил. лв./	2003 г.	към 31.03.2004 г.	2004 г.	към 31.03.2005 г.
Приходи от основна дейност, в т.ч.	78	0	0	21
продукция	0	0	0	0
стоки	0	0	0	0
услуги	78	0	0	21
други	0	0	0	0

в) ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТТА НА ЕМИТЕНТА И ОСНОВАНИЯ ЗА ПРИЕТИТЕ ТВЪРДЕНИЯ

Имайки предвид характера на дейността на „ЕУРОТЕРРА България“ АД, а именно инвестиция в недвижими имоти с цел строителство и/или реконструкция и последваща продажба, както и отдаване под наем, като директни конкуренти на Дружеството могат да бъдат посочени всички дружества, учредени и опериращи по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (с изключение на тези занимаващи се със секюритизация на вземания). „ЕУРОТЕРРА България“ АД осъществява планираните инвестиции със собствени и привлечени средства под формата на заеми от финансиращи институции. Базирано на очакванията в сектора за запазване на възходящия тренд на цените на недвижимите имоти, включително на наемните отношения, свързано и с приемането на България за страна членка на Европейския съюз през 2007 г., очакванията на управителните органи на Дружеството са за реализиране на печалби от вече извършените или бъдещите инвестиции. Конкурентните предимства на „ЕУРОТЕРРА България“ АД са свързани с възможността за осигуряване на чуждестранни капитали и с професионалните умения на управителните органи (за повече информация виж раздел 5. Членове на управителните и на контролните органи, висш ръководен състав и служители).

Положително влияние от общия възходящ тренд се изразява в реализиране на възможни печалби от вече направените инвестиции, но би довело до затрудняване на намирането на подходящи бъдещи инвестиции при вече повишени цени на недвижимите имоти. Слабите страни на „ЕУРОТЕРРА България“ АД се изразяват най-вече в необходимостта за привличане на допълнителни заемни средства за осъществяване на бъдещи инвестиции, както и в опасността от невъзможност за изплащане на вече съществуващите задължения при реализиране на недостатъчни приходи от дейността. С оглед осигуряване на стабилен паричен поток и запазване на добро ниво на ликвидност Дружеството договаря получаваните кредити при гратисни периоди върху главницата, даващи възможност за отсрочка на изплащане на значителна част от задълженията му до момента на реализиране на необходимите за това приходи.

3.4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

А) АКО ЕМИТЕНТЪТ Е ЧАСТ ОТ ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА - ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И НА ПОЗИЦИЯТА НА ЕМИТЕНТА В НЕЯ

„ЕУРОТЕРРА България“ АД не е част от икономическа група по смисъла на §1, т.7 от Допълнителните разпоредби на Наредбата №2. Дружеството-емитент не е зависимо от други дружества.

3.5. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ

Към датата на настоящия документ дълготрайните материални активи на „ЕУРОТЕРРА България“ АД са както следва:

- Седеметажна административна сграда, находяща се на бул. „Витоша“ №1 с обща разгърната застроена площ от 2 991 м², закупена на 28.11.2003 г. и обща стойност на сделката 3 600 000 евро;
- Поземлени имоти, находящи се в района на Ботаническа градина – гр. София, с обща площ от около 47 000 м², закупени в периода 27.2.2004 ÷ 23.12.2004 г. и обща стойност на сделките 1 558 884 евро;
- Терен за жилищно строителство, находящ се в гр. София, кв. Слатина, с обща площ от 840 м², закупена на 28.12.2004 г. и обща стойност на сделката 230 000 евро.

Всички приходи на Дружеството за разглеждания период са от отдадени под наем площи в сградата на бул. Витоша.

При закупуването на всички имоти са използвани привлечени финансови средства под формата на кредити от Пиреос Банк и от БПБ, като за обезпечение по кредитите служат ипотечи върху закупените недвижими имоти. За закупуването на административната сграда е получен кредит от Пиреос Банк на стойност 3 640 000 евро, който в последствие е рефинансиран чрез инвестиционен кредит от БПБ на стойност 2 900 000 евро. Към датата на Проспекта всички учредени ипотечи са в полза върху гореизброените недвижими имоти са в полза на БПБ.

А) ОБЕМ, СТРУКТУРА И ДИНАМИКА НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 3 ФИНАНСОВИ ГОДИНИ

Обемът и структурата на активите на Дружеството разглеждания период са показани в следващата таблица.

Таблица №3: Обем и структура на активите на „ЕУРОТЕРРА България“ АД

Показател	2003 г.		2004 г.	
	обем /хил. лв./	относ. дял /%/	обем /хил. лв./	относ. дял /%/
I. Дълготрайни активи	5 909	82.71%	9 039	98.51%
<u>1. Дълготрайни материални активи</u>	<u>5 909</u>	<u>82.71%</u>	<u>9 039</u>	<u>98.51%</u>
1.1. Земи /терени/	7	0.10%	3 279	35.73%
1.2. Сгради и конструкции	5 902	82.61%	5 665	61.74%
1.3. Машини и оборудване	0	n/a	3	0.03%
1.4. Съоръжения	0	n/a	0	n/a
1.5. Транспортни средства	0	n/a	0	n/a
1.6. Други ДМА	0	n/a	92	1.00%
1.7. Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА	0	n/a	0	n/a
<u>2. Дълготрайни нематериални активи</u>	<u>0</u>	<u>n/a</u>	<u>0</u>	<u>n/a</u>
<u>3. Дългосрочни финансови активи</u>	<u>0</u>	<u>n/a</u>	<u>0</u>	<u>n/a</u>
II. Краткотрайни активи	1 234	17.27%	137	1.49%
<u>1. Материални запаси</u>	<u>0</u>	<u>n/a</u>	<u>0</u>	<u>n/a</u>
<u>2. Краткосрочни вземания</u>	<u>1 109</u>	<u>15.52%</u>	<u>66</u>	<u>0.72%</u>
<u>3. Краткосрочни финансови активи</u>	<u>0</u>	<u>n/a</u>	<u>0</u>	<u>n/a</u>
<u>4. Парични средства</u>	<u>125</u>	<u>1.75%</u>	<u>71</u>	<u>0.77%</u>
III. Разходи за бъдещи периоди	1	0.01%	0	n/a
IV. СУМА НА АКТИВА	7 144	100.00%	9 176	100.00%

Динамиката на обема на активите на Дружеството разглеждания период са показани в следващата таблица.

Таблица №4: Динамика на активите на „ЕУРОТЕРРА България“ АД

Показател	Изменение към 31.12.2004 г. при база 31.12.2003 г.	
	абсолютно изменение в хил. лв.	относително изменение /%/
I. Дълготрайни активи	3 130	52.97%
<u>1. Дълготрайни материални активи</u>	<u>3 130</u>	<u>52.97%</u>
1.1. Земи /терени/	3 272	46742.86%
1.2. Сгради и конструкции	-237	-4.02%
1.3. Машини и оборудване	0	n/a
1.4. Съоръжения	0	n/a
1.5. Транспортни средства	0	n/a
1.6. Други ДМА	0	n/a
1.7. Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА	0	n/a
<u>2. Дълготрайни нематериални активи</u>	<u>0</u>	<u>n/a</u>
<u>3. Дългосрочни финансови активи</u>	<u>0</u>	<u>n/a</u>
II. Краткотрайни активи	-1 097	-88.90%
<u>1. Материални запаси</u>	<u>0</u>	<u>n/a</u>
<u>2. Краткосрочни вземания</u>	<u>-1 043</u>	<u>-94.05%</u>
<u>3. Краткосрочни финансови активи</u>	<u>0</u>	<u>n/a</u>
<u>4. Парични средства</u>	<u>-54</u>	<u>-43.20%</u>
III. Разходи за бъдещи периоди	-1	-100.00%
IV. СУМА НА АКТИВА	2 032	28.44%

б) ЕКОЛОГИЧНИ ВЪПРОСИ, КОИТО БИХА МОГЛИ ДА ОКАЖАТ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА АКТИВИТЕ

Характерът на дейността на „ЕУРОТЕРРА България“ АД предполага спазване на екологичните норми при строителство и/или реновиране на недвижимите имоти от направените инвестиции. За целта Дружеството ще сключва договори за изпълнение на строително монтажните работи само с реномирани строителни фирми, което ще гарантира спазването на екологичните изисквания.

4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

4.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

А) ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕОБИЧАЙНИ И РЕДКИ СЪБИТИЯ ИЛИ НОВИ РАЗРАБОТКИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА, КАТО СЕ ПОСОЧВА СТЕПЕНТА НА ОТРАЖЕНИЕ ВЪРХУ ПРИХОДИТЕ

Върху дейността на Дружеството и по-специално върху приходите от основна дейност не са оказали влияние необичайни и редки събития или нови разработки.

Дружеството започва своята дейност на 30.06.2003 г. и към датата на последния междинен финансов отчет е реализирало само счетоводна загуба. Този факт е в унисон с характера на неговата дейност, а именно инвестиции в недвижими имоти с цел последваща продажба след реконструкция и/или строителство или отдаване под наем. Към момента „ЕУРОТЕРРА България“ АД е реализирала приходи само от наемни отношения в значително малък размер. Наличието на вече подписани договори за отдаване на административни площи под наем от собствената на Дружеството сграда, находяща се на бул. „Витоша“ дава добри перспективи за бъдещи положителни финансови резултати.

Следват съкратен Отчет за приходите и разходите за 2003 г. и 2004 г. и към 31.03.2004 и към 31.03.2005 (Пълните и междинните финансови отчети заедно с одиторските доклади върху одитираните отчети са показани като Приложения към Регистрационния документ).

Таблица №5: Съкратен отчет на „ЕУРОТЕРРА България“ АД

Показател /хил. лв./	2003 г.	към 31.03.2004 г.	2004 г.	към 31.03.2005 г.
РАЗХОДИ				
Разходи за обичайната дейност				
Разходи по икономически елементи	36	117	525	102
Суми с корективен характер	0	0	0	0
Финансови разходи	67	89	382	211
Общо разходи за дейността	103	206	907	313
Печалба от обичайната дейност				
Извънредни разходи	0	0	0	0
Общо разходи	103	206	907	313
Счетоводна печалба				
Разходи за данъци				
НЕТНА ПЕЧАЛБА				
ПРИХОДИ				
Приходи от обичайната дейност				
Нетни приходи от продажби	78	0	0	21
Финансови приходи	0	0	1	0
Общо приходи от дейността	78	0	1	21
Загуба от обичайната дейност	25	206	906	292
Извънредни приходи	0	0	0	0
Общо приходи	78	0	1	21
Счетоводна загуба	25	206	906	292
ЗАГУБА	25	206	906	292

б) съществени изменения в приходите от основна дейност и посочване на степента, в която те са резултат от изменение в цените или обема на стоките или услугите, предлагани от емитента или от въвеждането на нови стоки или услуги

За разглеждания период, а именно от учредяването на Дружеството на 30.06.2003 г. до датата на настоящия документ всички приходи до момента са осъществени от отдаване под наем на административни площи от сградата на бул. „Витоша“ №1. Общите приходи на дружеството според годишните финансови отчети съответно за 2003 г. и 2004 г. са както следва 78 000 лева и 1 000 лева. Според междинните финансови отчети към 31.03.2004 г. и 31.03.2005 г. се наблюдава изменение в приходите на дружеството. В първото тримесечие на 2005 г. общите приходи са в размер на 21 000 лева, докато за същия период на 2004 г. такива приходи липсват.

в) информация за правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които пряко или непряко са оказали съществено влияние или които биха имали съществено влияние върху дейността на емитента

Влиянието на тези фактори е подробно разгледано в Раздел 2 (Основна информация), т. 2.2. (Рискови фактори) от настоящия документ.

4.2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

А) ОПИСАНИЕ НА ВЪТРЕШНИТЕ И ВЪНШНИТЕ ИЗТОЧНИЦИ НА ЛИКВИДНОСТ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 3 ФИНАНСОВИ ГОДИНИ И КРАТКО РАЗЯСНЕНИЕ ОТНОСНО ЗНАЧИТЕЛНИТЕ НЕИЗПОЛЗВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ЛИКВИДНОСТ

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които Дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност, включително всички краткотрайни активи, които в кратки срокове, на пазарни цени, без значителни транзакционни разходи могат да се преобразуват в необходимите наличности.

Основните използвани и потенциални вътрешни източници на ликвидност на Дружеството са:

- акционерен капитал;
- приходите от основна дейност;
- реализираната печалба.

За разглеждания период Дружеството не е реализирало печалба, а останалите показатели са имали следното номинално изражение:

Таблица №6: Вътрешни източници на ликвидност

Показател /хил. лв./	2003 г.	към 31.03.2004 г.	2004 г.	към 31.03.2005 г.
Акционерен капитал	50	50	50	2 000
Приходи от основна дейност	78	0	0	21

Активите на дружеството са основно дълготрайни материални активи съгласно структурата на баланса към последните две завършени финансови години. Ликвидността на компанията количествено се изразява с показателите за ликвидност – обща, бърза, незабавна и абсолютна:

Таблица №7: Показатели за ликвидност

Коефициент	2003 г.	към 31.03.2004 г.	2004 г.	към 31.03.2005 г.
Коефициент на обща ликвидност	n/a	2.41	0.08	1.05
(краткотрайни активи / текущи задължения)				
Коефициент на бърза ликвидност	n/a	2.41	0.08	1.05
(краткосрочни вземания + финансови активи + парични средства / текущи задължения)				
Коефициент на незабавна ликвидност	n/a	2.41	0.08	1.05
(краткосрочни вземания + парични средства / текущи задължения)				
Коефициент на абсолютна ликвидност	n/a	0.52	0.04	0.87
(парични средства / текущи задължения)				

За 2003 г. във финансовите отчети на Дружеството отсъстват текущи (краткосрочни) задължения и коефициентите за ликвидност не могат да бъдат изчислени.

Като външни източници може да се посочи възможността за използването на банкови кредити и увеличение на капитала. През разглеждания период Дружеството не е имало ликвидни проблеми, като е използвало заемите, описани в буква „в“ по-долу.

Б) ОЦЕНКА НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И КОЛИЧЕСТВАТА ПАРИЧНИ ПОТОЦИ

Дружеството има отрицателни нетни парични потоци от основна и инвестиционна дейност и през двата разглеждани периода, което е в унисон с характера на дейността. По-голямата стойност на плащанията в сравнение с постъпленията показва увеличаване на инвестиционния (дълготрайни материални активи) портфейл.

Таблица №8: Съкратен паричен поток

Парични потоци (хил. лв.)	от 01.01.2003 г. до 31.12.2003 г.			от 01.01.2004 г. до 31.12.2004 г.		
	Постъпления	Плащания	Нето	Постъпления	Плащания	Нето
Парични потоци от основна дейност	78	90	-12	1 203	3 674	-2 471
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	78	7	71	0	3 367	-3 367
Парични потоци, свързани с краткоср. фин. активи, държани за търг. цели	0	0	0	0	0	0
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	0	3	-3	0	22	-22
Платени и възстановени данъци върху печалбата	0	0	0	1 087	15	1 072
Други парични потоци от основна дейност	0	80	-80	116	270	-154
Парични потоци от инвестиционна дейност	0	6 971	-6 971	1	1 699	-1 698
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	0	6 942	-6 942	0	1 317	-1 317
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи	0	0	0	1	360	-359
Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания	0	29	-29	0	0	0
Други парични потоци от инвестиционна дейност	0	0	0	0	22	-22
Парични потоци от финансова дейност	7 756	648	7 108	4 115	0	4 115
Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа	50	0	50	0	0	0
Парични потоци от доп. вноски и връщането им на собствениците	0	587	-587	0	0	0
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	7 119	0	7 119	4 115	0	4 115
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	0	61	-61	0	0	0
Други парични потоци от финансова дейност	587	0	587	0	0	0
Изменения на паричните средства през периода	7 834	7 709	125	5 319	5 373	-54

в) РАЗМЕР НА ЗАЕМИТЕ КЪМ КРАЯ НА РАЗГЛЕЖДНИЯ ПЕРИОД И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕХНИЯ ПАДЕЖ

Заемите на „ЕУРОТЕРРА България“ АД към 31.03.2005 г. са както следва:

Таблица №9: Размер на заемите към 31.03.2005 г.

Заеми	Стойност	Валута	Падеж
Дългосрочни заеми			
Българска Пощенска Банка	2 900 000	евро	март 2011
Кредитни линии			
Българска Пощенска Банка	1 570 000	евро	февруари 2010

Освен горните заеми Дружеството е получило под формата на заем лични средства на един от двамата акционери Михаил Терианос (за повече информация виж б. Акционери със значително участие. Сделки със свързани лица) в размер на 800 000 евро, като за получаването на сумата е получено одобрение на БНБ и самия заем е наблюдаван от БНБ тъй като е вписан в нейните регистри. Същият заем е бил погасен при увеличението на капитала на Дружеството.

г) ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНИТЕ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, ПАДЕЖ НА ВСЯКО ОТ ВЗЕМАНИЯТА, СТРУКТУРА НА НАЛИЧНОСТИТЕ ВЪВ ВАЛУТА И НА ЛИХВЕНИТЕ ПРОЦЕНТИ

„ЕУРОТЕРРА България“ АД не е използвало специализирани финансови инструменти от момента на учредяването си. Вземанията, отчетени в годишните и междинните финансови отчети са образувани от вземания от доставчици и клиенти (тези вземания представляват платени аванси при покупката на недвижими имоти, преди самата покупка), от данъци за възстановяване (ДДС по придобитите дълготрайни материални активи), съдебни и присъдени вземания (платен аванс за покупка на недвижим имот, който в последствие е бил продаден на трето юридическо лице без възстановяване на аванса, даден от Дружеството) и други дългосрочни вземания (платени, но не фактурирани аванси на подотчетни лица по проектиране и частични изменения върху собствени недвижими имоти).

По отношение на структурата на наличностите във валута следва да се отбележи че Дружеството поддържа наличности само в лева и евро. Наемните отношения по сключените договори за наем и покупко-подажбата на недвижими имоти от основната дейност на Дружеството се уреждат в евро.

д) ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИТЕ АНГАЖИМЕНТИ НА ЕМИТЕНТА ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ

„ЕУРОТЕРРА България“ АД няма ангажименти за извършване на капиталови разходи.

4.3. ЗА ЕМИТЕНТ НА ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА - ОПИСАНИЕ НА НЕГОВАТА РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 3 ГОДИНИ, АКО ЕМИТЕНТЪТ Е ИЗВЪРШВАЛ ТАКАВА ДЕЙНОСТ

До момента на изготвяне на настоящия документ „ЕУРОТЕРРА България“ АД не е извършвало развойна дейност. Дружеството не планира да извършва такава дейност в бъдеще.

4.4. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

А) ДАННИ ЗА ОСНОВНИТЕ ТЕНДЕНЦИИ

Основните тенденции за последната финансова година в дейността на „ЕУРОТЕРРА България“ АД са:

- Увеличение на размера на сумата на актива с 2 032 хил. лв., като увеличението е за сметка на увеличение в размера на дълготрайните материални активи в размер на 3 130 хил. лв. и намаление на краткотрайните активи с 1 097 хил. лв.;
- Увеличение на размера на дългосрочните пасиви с 1 257 хил. лв. за сметка на получено дългосрочно финансиране под формата на кредити;
- Увеличение на размера на краткосрочните задължения с 1 681 хил. лв., дължащо се най-вече на привлечените лични средства от единия акционерите;
- Подписаните вече договори за отдаване на административни площи под наем от собствената на Дружеството сграда, находяща се на бул. „Витоша“ дава добри перспективи за бъдещи положителни финансови резултати и добро финансово състояние. До този момент са сключени два договора за наем, като условията по тях са, както следва:

Таблица №10 : условия по договорите за наем към 31.03.2005 г.

ДОГОВОР ЗА ЕТАЖ:	СТРАНИ ПО ДОГОВОРА ЗА НАЕМ СА "ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ" АД и :	КРАЕН СРОК НА ДОГОВОРА:	ЦЕНА В ЕВРО МЕСЕЧЕН НАЕМ
III-ти ЕТАЖ ОТ 233КВ.М.	"ПИРЕОС ЛИЗИНГ БЪЛГАРИЯ" АД	14.01.2006 г.	3 500 БЕЗ ДДС
СУТЕРЕНЕН ЕТАЖ ОТ 539.30М ² И ПАРТЕРЕН ЕТАЖ ОТ 539.330М ²	"ПОЩЕНСКА БАНКА" АД	02.03.2015 г. /10 ГОДИНИ/	33 500 БЕЗ ДДС

Освен горните тенденции на 23.03.2005 г. „ЕУРОТЕРРА България“ АД е увеличило акционерния си капитал от 50 000 лв. до 2 000 000 лв., което е увеличило възможностите за набавяне на средства от вътрешните източници на ликвидност. Вноските в размер на 1 950 000лв. са направени с лични средства от акционерите Олга Христос Териану и Михаил Пантазис Терианос.

Б) ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

„ЕУРОТЕРРА България“ АД планира запазване на сегашната дейност чрез запазване 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. Не се предвижда съществено изменение в дейността на Дружеството поради изпълнението на нови проекти.

В) ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГНОЗИТЕ НА ЕМИТЕНТА НАЙ-МАЛКО ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ВКЛЮЧИТЕЛНО

АА) ОСНОВНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, НА БАЗА НА КОИТО ЕМИТЕНТЪТ Е НАПРАВИЛ СВОИТЕ ПРЕДВИЖДАНЯ, ОЦЕНКИ И ПРОГНОЗИ

Основните предположения, на чиято база са направени предвижданията и оценките, залегнали в прогнозите на Дружеството за текущата и следващите финансови години, са свързани пряко със запазване на политиката на осъществяване на потенциално печеливши инвестиции.

ББ) ОСНОВНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ ЗА ВСЕКИ ФАКТОР, КОЙТО БИ МОГЪЛ ДА ИМА СЪЩЕСТВЕН ЕФЕКТ ЗА ПОСТИГАНЕТО НА ПРОГНОЗИТЕ; ПРЕДПОЛОЖЕНИЯТА ТРЯБВА ДА БЪДАТ

Евентуална промяна на общите секторни лихвени проценти по договори за кредит може да окаже влияние на крайния финансов резултат на Дружеството поради начина на намиране на финансиране на планираните инвестиции. Навлизането на нови дружества пазар на недвижими имоти, на които оперира „ЕУРОТЕРРА България“ АД и предлагането на по-ниски наемни условия би намалило крайния евентуален положителен финансов резултат на Дружеството. Неговите управителни органи могат да окажат влияние на горепосочените фактори чрез съобразяване на фирмената политика с пазарните условия.

Освен от фактори, върху които управителните органи могат да окажат влияние, реализирането на прогнозните финансови резултати зависи и от фактори, които са извън техния контрол – например, общата политическа обстановка, пазарната конюнктура в съответните отрасли, законовата рамка и др.

ВВ) ДЕКЛАРАЦИЯ, УКАЗВАЩА, ЧЕ ПРОГНОЗИТЕ СА НАДЛЕЖНО ИЗГОТВЕНИ НА БАЗА НА ПРЕДСТАВЕНИТЕ ПО-ГОРЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И СЧЕТОВОДСТВОТО Е ВОДЕНО В СЪОТВЕТСТВИЕ СЪС СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ЕМИТЕНТА

Прогнозите са надлежно изготвени на база на представените по-горе и в следващата точка 4.5. предположения, при спазване на счетоводните принципи в съответствие със счетоводната политика на „ЕУРОТЕРРА България“ АД.

4.5. ПРОГНОЗНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

ПРЕДСТАВЕНАТА В НАСТОЯЩАТА ТОЧКА ИНФОРМАЦИЯ ИМА ПРОГНОЗЕН ХАРАКТЕР. РЕАЛНИТЕ РЕЗУЛТАТИ НА ДРУЖЕСТВОТО МОГАТ СЪЩЕСТВЕНО ДА СЕ РАЗЛИЧАВАТ ОТ ПРОГНОЗНИТЕ ТАКИВА.

Хипотези, върху които е изградена прогнозната финансова информация:

- Прогнозната финансова информация за дейността на „ЕУРОТЕРРА България“ АД е представена в прогнозни баланси и отчети за приходите изготвени по МСС;
- Прогнозата обхваща периода 2005 ÷ 2007 години;
- Развитието на дейността на „ЕУРОТЕРРА България“ АД е прогнозирано с отчитане текущите пазарни цени на недвижими имоти и на очакване на тяхното повишение;
- Запазва се основната дейност на „ЕУРОТЕРРА България“ АД, от която произтича спецификата на приходите и разходите му;
- Финансовите резултати отчитат изплащането на заемите към “Българска Пощенска Банка” АД в съответствие със сключените договори и привличането на нови финансови средства, под формата на кредитно финансиране, с цел набавяне на ресурс за извършване на запланувани инвестиции;
- В прогнозата не са включени инфлационни влияния, тъй като биха рефлектирвали както върху приходите, така и върху разходите, следователно взаимно ще се изключват;
- Прогнозата се основава на хипотезата, че макроикономическата среда ще остане стабилна и няма да има промяна в размера на данъчната и осигурителната тежест спрямо действащите норми към датата на настоящия Документ. Използвана е действащата през 2005 година данъчна ставка в размер на 15% върху печалбата;
- Не е прогнозирано изплащането на дивиденди, като цялата печалба се заделя за фонд Резервен;
- При наличието на възможност Дружеството ще финансира планираните инвестиции и със собствени средства с цел увеличение на портфейла от активи;
- Не са прогнозирани извънредни приходи и разходи, поради случайния им характер.

Таблица №11: Прогнозен баланс на „ЕУРОТЕРРА България“ АД

Показател /хил. лв./	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.
АКТИВИ				
I. Дълготрайни активи	9 039	10 365	10 719	11 671
1. Дълготрайни материални активи	9 039	10 365	10 719	11 671
1.1. Земи (терени)	3 279	4 870	5 484	6 696
1.2. Сгради и конструкции	5 665	5 425	5 185	4 945
1.3. Други ДМА	95	70	50	30
2. Дълготрайни нематериални активи	0	0	0	0
3. Дългосрочни финансови активи	0	0	0	0
II. Краткотрайни активи	137	174	957	736
1. Материални запаси	0	0	0	0
2. Краткосрочни вземания	66	41	61	137
3. Краткосрочни финансови активи	0	0	0	0
4. Парични средства	71	133	896	599
III. Разходи за бъдещи периоди	0	0	0	0
IV. СУМА НА АКТИВА	9 176	10 540	11 676	12 406
ПАСИВИ				
I. Собствен капитал	-881	1 338	2 844	4 333
1. Основен капитал	50	2 000	2 000	2 000
2. Резерви	0	0	0	844
3. Финансов резултат	-931	-662	844	1 488
II. Дългосрочни пасиви	8 376	9 202	8 832	8 074
1. Дългосрочни задължения	8 376	9 202	8 832	8 074
2. Приходи за бъдещи периоди	0	0	0	0
III. Краткосрочни пасиви	1 681	0	0	0
1. Краткосрочни задължения	1 681	0	0	0
2. Приходи за бъдещи периоди	0	0	0	0
IV. СУМА НА ПАСИВА	9 176	10 540	11 676	12 406

Увеличението в дълготрайните материални активи за 2005 г. се дължи на новозакупени земи и терени, като Дружеството планира както да закупува нови недвижими имоти, така и да при благоприятна възможност да продава вече закупените с цел реализиране на печалба от конкретната транзакция. Прогнозата за разглеждания период е направена именно на базата на това допускане за динамичност на дълготрайните материални активи. Единствено административната сграда е запазена с цел реализиране на приходи от наеми, които се очаква да бъдат значително перо в общите приходи на Дружеството, имайки предвид нейното местоположение.

Наличните парични средства са съобразени с приходите и разходите от основна дейност, както и с извършените в прогнозата инвестиции в ДМА. Условието по вече сключените наемни договори за офисни пространства в административната сграда, както и намеренията за запазване на тези условия и за бъдещите такива договори не предвиждат натрупване на сериозни суми в краткосрочните вземания.

Не се предвижда увеличение на основния капитал за разглеждания период. За същият период сумата на реализирания резултат ще бъде разпределяна съгласно провежданата до момента счетоводна политика на Дружеството, а именно 10% от

печалбата се разпределят към целеви резерви, а остатъка се пренасочва към други резерви.

Дългосрочните задължения са изчислени съгласно погасителните планове на съществуващите кредити, както и при условие на привличане на нови кредити за финансиране на част от инвестициите. Дружеството ще се стреми да изплаща всички свои краткосрочни задължения, поради което в прогнозния баланс не е заложена сума за тях.

Таблица №12: Прогнозен отчет за приходите и разходите на „ЕУРОТЕРРА България“ АД

Показател /хил. лв./	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.
РАЗХОДИ				
Разходи за обичайната дейност				
Разходи по икономически елементи	525	866	905	944
Балансова стойност на продадените активи	0	364	3 298	3 298
Финансови разходи	382	507	636	688
Общо разходи за дейността	907	1 737	4 839	4 930
Печалба от обичайната дейност		316	1 772	1 751
Извънредни разходи	0	0	0	0
Общо разходи	907	1 737	4 839	4 930
Счетоводна печалба		316	1 772	1 751
Разходи за данъци		47	266	263
НЕТНА ПЕЧАЛБА		269	1 506	1 488
ПРИХОДИ				
Приходи от обичайната дейност				
Нетни приходи от продажби	0	2 054	6 611	6 681
Финансови приходи	1	0	0	0
Общо приходи от дейността	1	2 054	6 611	6 681
Загуба от обичайната дейност	906			
Извънредни приходи	0	0	0	0
Общо приходи	1	2 054	6 611	6 681
Счетоводна загуба	906			
ЗАГУБА	906			

Заложеното увеличение на нетните приходи от продажби за 2005 г. се дължи най-вече на подписаните към настоящия момент наемни договори, като срокът на тези договори е 10 годишен. На базата на тези договори, както и на големия проявен интерес от страна на различни компании за наемане на площи от административната сграда на бул. „Витоша“ са образувани и прогнозите за приходите от продажби и през останалите години от разглеждания период. В сумата на нетните приходи от продажби е заложена и продажбата на част от вече закупените имоти, както и на част и от закупените през прогнозния период такива.

Балансовата стойност на продадените активи е образувана на базата на цената на заприхождаване на отделните активи, която се базира на цената на закупуване. Финансовите разходи са базирани на обслужването на текущите и бъдещите кредити, като условията на отпускане на бъдещите са съобразени с тези на вече

съществуващите, както и с пазарните условия. Разходите за амортизация са изчислени съгласно амортизационните планове на Дружеството, като почти цялата им сума се образува от амортизацията по административната сграда.

Таблица №13: Прогнозен отчет за паричните потоци на „ЕУРОТЕРРА България“ АД

Парични потоци (хил. лв.)	от 01.01.2004 г. до 31.12.2004 г.			от 01.01.2005 г. до 31.12.2005 г.			от 01.01.2006 г. до 31.12.2006 г.			от 01.01.2007 г. до 31.12.2007 г.		
	пост.	плащ.	нето	пост.	плащ.	нето	пост.	плащ.	нето	пост.	плащ.	нето
Парични потоци от основна дейност	1 203	3 674	-2 471	2 058	3 326	-1 269	6 611	5 478	1 133	6 681	6 544	137
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	0	3 367	-3 367	1 173	2 710	-1 536	5 085	4 302	783	5 085	5 303	-218
Парични потоци, свързани с краткоср. фин. активи, дължани за търг. цели	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	0	22	-22	0	23	-23	0	24	-24	0	25	-25
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	0	0	0	0	507	-507	0	636	-636	0	688	-688
Платени и възстановени данъци върху печалбата	1 087	15	1 072	4	47	-43	0	266	-266	0	263	-263
Други парични потоци от основна дейност	116	270	-154	880	39	841	1 526	250	1 276	1 596	265	1 331
Парични потоци от инвестиционна дейност	1	1 699	-1 698	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	0	1 317	-1 317	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи	1	360	-359	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Други парични потоци от инвестиционна дейност	0	22	-22	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Парични потоци от финансова дейност	4 115	0	4 115	10 081	8 750	1 331	1 956	2 326	-370	1 956	2 390	-434
Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа	0	0	0	1 950	0	1 950	0	0	0	0	0	0
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	4 115	0	4 115	7 851	6 905	946	1 956	2 326	-370	1 956	2 390	-434
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	0	0	0	0	1 845	-1 845	0	0	0	0	0	0
Други парични потоци от финансова дейност	0	0	0	280	0	280	0	0	0	0	0	0
Изменения на паричните средства през периода	5 319	5 373	-54	12 138	12 076	62	8 567	7 804	763	8 637	8 934	-297
Парични средства в началото на периода			125			71			133			896
Парични средства в края на периода			71			133			896			599

Прогнозните парични потоци са образувани на базата на горните прогнозен баланс и отчет за приходите и разходите на Дружеството и на базата на междинния неаудитиран финансов отчет към 31.03.2005 г., приложен към Регистрационния документ. Потоците са изчислени на базата на допускането, че няма да има забава в плащанията от клиентите и към доставчиците и всички текущи задължения ще бъдат погасявани в периода на възникването им.

Инвестициите в и последващите продажби на недвижими имоти на „ЕУРОТЕРРА България“ АД са отразени в парични потоци от основна дейност (парични потоци свързани с търговски контрагенти), а не в парични потоци от инвестиционна дейност поради характера на дейността на Дружеството, а именно покупко-продажба и

отдаване под наем на недвижими имоти. Другите парични потоци от основна дейност са образувани от приходите от наеми и от разходите по икономически елементи.

5. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

5.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ, ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ, ОТ ЧИЯТО РАБОТА ЕМИТЕНТЪТ ЗАВИСИ

Членове на Съвета на директорите (СД) на „ЕУРОТЕРРА България“ АД:

1. МИХАИЛ ПАНТАЗИС ТЕРИАНОС – ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД

Гражданин на Република Гърция, с гръцки паспорт №А 252058, изд. на 02.12.2003 г. от Гърция.

Данни за относимия професионален опит на г-н Терианос:

Президент член на упр. съвет на Euroterra А.Т.Е.Д.А.– фирма за управление на недв. имоти в Гърция и основен акционер от 1986 до момента.

Президент и член на управителния съвет на ОРТИМА А.Е.Е.Х. от 1999 до момента.

Президент и член на съвета на директорите на „ТУИН Груп“ АД и „ИЗИ Хоумс“ АД в България от 02.01.2005 до момента.

Строителен инженер, завършил Политехниката към Университета в Патра-Гърция през 1986 г. Специализирал е конструкция на сгради. Има следдипломни квалификации в областта на финанси и мениджмънт.

Извършил е повече от 500 проучвания в областта на сградите и е конструирал /проектирал/ повече от 1 млн.кв.м. площи /офиси, жилища, хотели, предприятия и др./ или като конструктивна фирма или като строителен надзор.

Има голям опит в областта на инвестирането в недвижима собственост и е изразявал официални становища /консултации/ пред строителната камара - област Ахайа - Гърция.

На г-н Михаил Терианос не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му през последните пет години.

2. ОЛГА ХРИСТОС ТЕРИАНУ – ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД

ГРАЖДанин НА РЕПУБЛИКА ГЪРЦИЯ, С ГРЪЦКИ ПАСПОРТ №О 337011, ИЗД. НА 23.10.2000 Г. ОТ ГЪРЦИЯ.

Данни за относимия професионален опит на г-жа Териану:

Член на управителния съвет на Euroterra A.T.E.D.A.– фирма за управление на недвижими имоти в Гърция и основен акционер от 1999 до момента.

Президент и член на съвета на директорите на „ТУИН Груп“ АД и „ИЗИ Хоумс“ АД в България от 02.01.2005 до момента.

Физик с диплома от Университет Патра 1981.

Управление на магазин за търговия със санитарен фаянс, теракота от 1995 до момента.

На г-жа Олга Териану не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ през последните пет години.

3. РУМЕН ГЕОРГИЕВ НИКОЛОВ – ЧЛЕН НА СД

ЕГН: 7708216247

Данни за относимия професионален опит на г-н Николов:

За периода февруари 2003 г. ÷ януари 2004 г. е бил управител на бензиностанция OMV.

Преподавател по гръцки език в English club 2000 от 2003 г..

На г-н Румен Николов не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му през последните пет години.

Трите члена на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА България“ АД управляват и представляват Дружеството в съответствие с действащото законодателство и Устава на „ЕУРОТЕРРА България“ АД, в рамките на предоставените им правомощия.

„ЕУРОТЕРРА България“ АД не е назначило прокурист към датата на настоящия документ.

5.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ

А) ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕ НА СРОКА НА ТЕКУЩИТЕ ДОГОВОРИ С ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, КАКТО И ПЕРИОДА, ПРЕЗ КОЙТО ТЕ СА ЗАЕМАЛИ ДЛЪЖНОСТТА

Г-н Михаил Терианос е избран за член на СД на „ЕУРОТЕРРА България“ АД от 30.06.2003 година. Мандатът на г-н Терианос изтича през юни 2008 година. Г-н

Терианос е заемал длъжността изпълнителен директор и член на СД на „ЕУРОТЕРРА България“ АД в продължение на 1 година и 9 месеца.

Г-жа Олга Териану е избрана за член на СД на „ЕУРОТЕРРА България“ АД от 30.06.2003 година. Мандатът на г-жа Териану изтича през юни 2008 година. Г-жа Териану е заемала длъжността член на СД на „ЕУРОТЕРРА България“ АД в продължение на 1 година и 9 месеца.

Г-н Румен Николов е избран за член на СД на „ЕУРОТЕРРА България“ АД от 01.06.2005 година. Мандатът на г-н Николов изтича през ноември 2010 година. Г-н Николов е заемал длъжността член на СД на „ЕУРОТЕРРА България“ АД в продължение на около 1 месец.

Б) ДАННИ ОТ ДОГОВОРИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ С ЕМИТЕНТА ОТНОСНО КОМПЕНСАЦИИТЕ, КОИТО ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ БИХА ПОЛУЧИЛИ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРИТЕ ИМ

В договорите за управление на „ЕУРОТЕРРА България“ АД не са предвидени никакви компенсации за членовете на управителните органи при прекратяване на техните договори.

В) ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ИЗПЛАТЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА И НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА, ВКЛЮЧИТЕЛНО

Членовете на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА България“ АД не са получили възнаграждения за извършваната от тях дейност в контролните органи на Дружеството-емитент.

Г) ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ

От датата на учредяване 30.06.2003 г. до датата на настоящия документ на постоянен трудов договор в „ЕУРОТЕРРА България“ АД е назначена само г-жа Лидия Герджикова с длъжност главен счетоводител. Дружеството няма други служители освен г-жа Герджикова.

Д) ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА

АА) ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО АКЦИИТЕ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ВСЕКИ ОТ ТЯХ ПООТДЕЛНО И КАТО ПРОЦЕНТ ОТ АКЦИИТЕ ОТ ТОЗИ КЛАС; ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ ЕМИТЕНТА ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА - ВИД И РАЗМЕР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВЪРХУ КОИТО СА УЧРЕДЕНИ ОПЦИИТЕ, ЦЕНА ПРИ УПРАЖНЯВАНЕ НА ОПЦИИТЕ, ПОКУПНА ЦЕНА, АКО ИМА ТАКАВА, И СРОК НА ОПЦИИТЕ

Към 31.03.2005 г. Изпълнителния директор на Дружеството г-н Михаил Терианос притежава 50% от акциите на дружеството, а именно 1 000 000 броя акции.

Към 31.03.2005 г. Зам. председателя на Съвета на директорите на Дружеството г-жа Олга Териану притежава 50% от акциите на дружеството, а именно 1 000 000 броя акции.

Г-н Николов не притежава акции от „ЕУРОТЕРРА България“ АД.

ББ) ОПИСАНИЕ НА ПОСТИГНАТИТЕ ДОГОВОРНОСТИ ЗА УЧАСТИЕ НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЧРЕЗ ИЗДАВАНЕ НА АКЦИИ, ОПЦИИ ИЛИ ДРУГИ ЦЕННИ КНИЖА НА ЕМИТЕНТА

Няма постигнати договорности за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа на „ЕУРОТЕРРА България“ АД.

6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА

6.1. Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас

а) за физически лица - трите имена, брой акции с право на глас и техният дял от гласовете в общото събрание на емитента

1. МИХАИЛ ПАНТАЗИС ТЕРИАНОС

Гражданин на Република Гърция, с гръцки паспорт №А 252058, изд. на 02.12.2003 г. от Гърция.

Брой акции с право на глас и техният дял от гласовете в Общото събрание на акционерите на Дружеството:

Към 31.03.2005 г.: пряко – 1 000 000 броя акции, представляващи 50.00% от гласовете

Към 31.12.2004 г.: пряко – 25 000 броя акции, представляващи 50.00% от гласовете

Към 31.12.2003 г.: пряко – 25 000 броя акции, представляващи 50.00% от гласовете

2. ОЛГА ХРИСТОС ТЕРИАНУ

Гражданин на Република Гърция, с гръцки паспорт №О 337011, изд. на 23.10.2000 г. от Гърция.

Брой акции с право на глас и техният дял от гласовете в Общото събрание на акционерите на Дружеството:

Към 31.03.2005 г.: пряко – 1 000 000 броя акции, представляващи 50.00% от гласовете

Към 31.12.2004 г.: пряко – 25 000 броя акции, представляващи 50.00% от гласовете

Към 31.12.2003 г.: пряко – 25 000 броя акции, представляващи 50.00% от гласовете

б) за юридическите лица - наименование, седалище и адрес на управление, брой акции с право на глас и техният дял от гласовете в общото събрание на емитента

Няма юридически лица, които да притежават акции от „ЕУРОТЕРРА България“ АД.

в) посочване на съществена промяна в броя на притежаваните акции за последните 3 години за всеки един от акционерите

Съществена промяна в броя на притежаваните от двамата акционери акции е настъпила при увеличението на капитала на Дружеството на 23.03.2005 г., когато се броя на акциите се е увеличил от 50 000 на 2 000 000. Процентът от капитала, който

двамата акционери са притежавали преди увеличението, се запазва и след увеличението като акционерите записват по 50% от самото увеличение.

6.2. Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента пряко или непряко

а) ЗА ФИЗИЧЕСКИТЕ ЛИЦА - ТРИТЕ ИМЕНА, БРОЙ АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС И ТЕХНИЯ ДЯЛ ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НАЧИН НА КОНТРОЛ ВЪРХУ НЕГО

Михаил Пантазис Терианос, изпълнителен директор на „ЕУРОТЕРРА България“ АД и притежаващ пряко 1 000 000 броя акции, представляващи 50.00% от гласовете.

Олга Христос Териану, член на съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА България“ АД, притежаваща пряко 1 000 000 броя акции, представляващи 50.00% от гласовете.

Горните двама акционери са свързани по §1, т. 12, буква „г“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК и следователно могат да упражняват контрол по §1, т. 13, буква „а“ от същите разпоредби.

б) ЗА ЮРИДИЧЕСКИТЕ ЛИЦА - НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, БРОЙ АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС И ТЕХНИЯ ДЯЛ ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НАЧИН НА КОНТРОЛ ВЪРХУ НЕГО

Няма юридически лица, които да могат да упражняват контрол върху „ЕУРОТЕРРА България“ АД.

6.3. Сделки със свързани лица

Сделките със свързани лица на „ЕУРОТЕРРА България“ АД се изразяват в отпуснати лични средства от единия от акционерите Михаил Терианос. Отпуснатите суми са използвани за лични средства и са както следва:

1. ДОГОВОР ЗА ЗАЕМ ЗА ОБОРОТНИ СРЕДСТВА

ТИП НА СВЪРЗАНОСТ: по чл. 6.3.2., букви „А“, „В“ и „Г“ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ОТ НАРЕДБА №2

ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ: 0%

РАЗРЕШЕН И УСВОЕН РАЗМЕР: 300 000 ЕВРО

РАЗРЕШЕНИЕ НА БНБ № 2/978/2264/01

ЗАДЪЛЖЕНИЕ КЪМ 31.03.2005 Г. 0 ЕВРО (ПОГАСЕН НА 01.12.2003 Г.)

2. ДОГОВОР ЗА ЗАЕМ ЗА ОБОРОТНИ СРЕДСТВА

ТИП НА СВЪРЗАНОСТ: по чл. 6.3.2., букви „А“, „В“ и „Г“ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ОТ НАРЕДБА №2

ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ: 9%

РАЗРЕШЕН И УСВОЕН РАЗМЕР: 400 000 ЕВРО

РАЗРЕШЕНИЕ НА БНБ № 2/978/2264/02

ЗАДЪЛЖЕНИЕ КЪМ 31.03.2005 Г. 0 ЕВРО (ПОГАСЕН НА 31.03.2005 Г.)

3. ДОГОВОР ЗА ЗАЕМ ЗА ОБОРОТНИ СРЕДСТВА

ТИП НА СВЪРЗАНОСТ: ПО ЧЛ. 6.3.2., БУКВИ „А“, „В“ И „Г“ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ОТ НАРЕДБА №2

ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ: 9%

РАЗРЕШЕН И УСВОЕН РАЗМЕР: 150 000 ЕВРО

РАЗРЕШЕНИЕ НА БНБ № 2/978/2264/03

ЗАДЪЛЖЕНИЕ КЪМ 31.03.2005 Г. 0 ЕВРО (ПОГАСЕН НА 31.03.2005 Г.)

4. ДОГОВОР ЗА ЗАЕМ ЗА ОБОРОТНИ СРЕДСТВА

ТИП НА СВЪРЗАНОСТ: ПО ЧЛ. 6.3.2., БУКВИ „А“, „В“ И „Г“ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ОТ НАРЕДБА №2

ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ: 9%

РАЗРЕШЕН И УСВОЕН РАЗМЕР: 250 000 ЕВРО

РАЗРЕШЕНИЕ НА БНБ № 2/978/2264/04

ЗАДЪЛЖЕНИЕ КЪМ 31.03.2005 Г. 0 ЕВРО (ПОГАСЕН НА 31.03.2005 Г.)

4. ДОГОВОР ЗА ЗАЕМ ЗА ОБОРОТНИ СРЕДСТВА

ТИП НА СВЪРЗАНОСТ: ПО ЧЛ. 6.3.2., БУКВИ „А“, „В“ И „Г“ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ОТ НАРЕДБА №2

ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ: 9%

РАЗРЕШЕН РАЗМЕР: 200 000 ЕВРО

УСВОЕН РАЗМЕР: 89 830 ЕВРО

РАЗРЕШЕНИЕ НА БНБ № 2/978/2264/05

ЗАДЪЛЖЕНИЕ КЪМ 31.03.2005 Г. 0 ЕВРО (ПОГАСЕН НА 31.03.2005 Г.)

6.4. АКО НЯКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТОЗИ ДОКУМЕНТ ЕКСПЕРТИ ИЛИ КОНСУЛТАНТИ ПРИТЕЖАВА ЗНАЧИТЕЛЕН БРОЙ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ИМА ЗНАЧИТЕЛЕН ПРЯК ИЛИ НЕПРЯК ИКОНОМИЧЕСКИ ИНТЕРЕС В ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО МУ ЗАВИСИ ОТ УСПЕХА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ЗА КОЕТО Е ИЗГОТВЕН ТОЗИ ДОКУМЕНТ, СЕ ПОСОЧВА КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТЕЗИ ОБСТОЯТЕЛСТВА

Никой от посочените в този документ експерти, консултанти или посредници не притежава значителен брой акции на Дружеството-емитент, нито има значителен пряк или непряк икономически интерес в Дружеството-емитент, или е в дългосрочни търговски отношения с нея.

Възнаграждението на инвестиционния посредник не зависи от успеха на вторичното публично предлагане на акции, за които е изготвен настоящият документ.

7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

7.1. Годишните финансови отчети за последните 3 години, включително консолидираните финансови отчети, ако такива са изготвени, одитирани от регистриран одитор, включващи най-малко

Годишните финансови отчети на „ЕУРОТЕРРА България“ АД за последните 2 години, одитирани от регистриран одитор, включват:

- а) БАЛАНС;
- б) ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ;
- в) ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ;
- г) ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ;
- д) ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ.

Пълните финансови отчети на Дружеството за 2003 г. и 2004 г. са приложени към настоящия документ.

7.2. Одиторски доклади за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети

Пълните одиторски доклади на Дружеството за 2003 г. и 2004 г. са приложени към настоящия документ.

7.3. Междинните финансови отчети за текущата година, които може да не са одитирани

Междиен финансов отчет, включващ предварителните Баланс и Отчет за приходите и разходите към 31.03.2005 г. (неодитирани) е приложен към настоящия документ.

7.4. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента, ако такива са имали или могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние на емитента или неговата рентабилност

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на Дружеството-емитент. Няма съдебни производства, които са имали или могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние на Дружеството или неговата рентабилност.

7.5. Дружествената политика по отношение разпределянето на дивиденди и информация относно дивидента на акция за последните 3 финансови години

Към датата на настоящия документ Дружеството не е разпределяло дивиденди. Съгласно чл. 18, т. „е“ от устава на „ЕУРОТЕРРА България“ АД решението за разпределяне на дивидент се взема от Общото събрание на акционерите, което одобрява годишния счетоводен отчет след заверка от назначените експерт-счетоводители, взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент.

7.8. ОПИСАНИЕ НА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ПРОМЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВОТО И ТЪРГОВСКОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ПУБЛИКУВАНЕ НА ГОДИШНИЯ ИЛИ НА ПОСЛЕДНИЯ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.

След датата на последния междинен финансов отчет (31.03.2005 г.) не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството.

8. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

8.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ КЪМ ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ БАЛАНС, ВКЛЮЧЕН ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ, И КЪМ ПОСЛЕДНАТА ПРАКТИЧЕСКИ ПРИЛОЖИМА ДАТА, КАКТО СЛЕДВА

А) РАЗМЕР НА КАПИТАЛА

При учредяването си на 30.06.2003 г. Дружеството е регистрирано с 50 000 лв. капитал. Съгласно решение №4 на Дружеството от 23.03.2005 г. Софийски градски съд вписва увеличение на капитала на „ЕУРОТЕРРА България“ АД на 2 000 000 лв.

Б) БРОЙ АКЦИИ

Капиталът на „ЕУРОТЕРРА България“ АД е разпределен в 2 000 000 броя безналични поименни акции с право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

В) БРОЙ НА ЕМИТИРАНИТЕ И ИЗЦЯЛО ИЗПЛАТЕНИ АКЦИИ И БРОЙ НА ЕМИТИРАНИТЕ И ЧАСТИЧНО ИЗПЛАТЕНИ АКЦИИ

Всички 2 000 000 броя акции, емитирани от Дружеството са изцяло изплатени.

Г) НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ

Номиналната стойност на всички 2 000 000 броя акции е 1 лев.

Д) БРОЙ НА АКЦИИТЕ В ОБРЪЩЕНИЕ В НАЧАЛОТО И В КРАЯ НА ГОДИНАТА;

Настоящият Проспект е за вторично публично предлагане на акциите на „ЕУРОТЕРРА България“ АД и следователно акциите на Дружеството не са били в обръщение до момента.

Е) ИНФОРМАЦИЯ, ДАЛИ ПОВЕЧЕ ОТ 10 НА СТО ОТ КАПИТАЛА Е БИЛ ЗАПЛАТЕН С АКТИВИ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА, ЗА ПЕРИОДА ОТ ПОСЛЕДНИТЕ 5 ГОДИНИ

Целият капитал на „ЕУРОТЕРРА България“ АД е бил заплатен с парични средства.

Ж) БРОЙ, БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ И НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ НЕГО

„ЕУРОТЕРРА България“ АД не притежава собствени акции.

З) В СЛУЧАЙ ЧЕ ИМА РЕШЕНИЕ ЗА УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА, НО ЕМИСИЯТА АКЦИИ НЕ Е ИЗДАДЕНА ИЛИ СЕ ПРЕДПРИЕМАТ ДЕЙСТВИЯ ПО УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Към датата на настоящия документ няма решение за бъдещо увеличение на капитала на Дружеството.

и) ЛИЦА, КОИТО ПРИТЕЖАВАТ ОПЦИИ ВЪРХУ КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА, ИЛИ ЛИЦА, КЪМ КОИТО ИМА ПОЕТ АНГАЖИМЕНТ ПОД УСЛОВИЕ ИЛИ БЕЗУСЛОВНО ДА БЪДАТ ИЗДАДЕНИ ОПЦИИ В ТЯХНА ПОЛЗА

Няма лица, които притежават опции от капитала на Дружеството-емитент или, към които има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

к) ИСТОРИЯ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ

При учредяването си на 30.06.2003 г. Дружеството е регистрирано с 50 000 лв. капитал. На 18.03.2005 г. Общото събрание на акционерите на „ЕУРОТЕРРА България“ АД взема решение за увеличение на капитала на Дружеството на 2 000 000 лв., което става факт с решение №4 на Дружеството от 23.03.2005 г.

8.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ЕМИТЕНТА

а) ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ПРЕФЕРЕНЦИИТЕ И ОГРАНИЧЕНИЯТА, ПРИСЪЩИ НА ВСЕКИ КЛАС АКЦИИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО

аа) ПРАВОТО НА ДИВИДЕНТ; СРОКА, В КОЙТО ПРАВОТО НА ДИВИДЕНТ МОЖЕ ДА СЕ УПРАЖНИ, КАКТО И ЛИЦАТА, КОИТО СЕ ПОЛЗВАТ ОТ ТОВА ПРАВО СЛЕД ИЗТИЧАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СРОК

Съгласно чл. 34, ал. 6 от устава на „ЕУРОТЕРРА България“ АД право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистъра на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишния счетоводен отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Съгласно чл. 34, ал. 5 от същия устав изплащането на дивиденти се извършва при спазване изискванията на чл. 247а от Търговския закон, а именно Дружеството е длъжно да изплати гласувания от Общото събрание дивидент в срок от три месеца от провеждането на самото събрание.

бб) ПРАВОТО НА ГЛАС

Съгласно чл. 23, ал. 3 от устава на „ЕУРОТЕРРА България“ АД правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 (четиринадесет) дни преди датата на Общото събрание. Всички издадени от Дружеството 2 000 000 броя акции дават право на един глас в Общото събрание на акционерите.

вв) ПРАВОТО НА ЛИКВИДАЦИОНЕН ДЯЛ

Всяка обикновена акция на „ЕУРОТЕРРА България“ АД дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

б) ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА, СЪГЛАСНО КОИТО СЕ СВИКВАТ ГОДИШНОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ И ИЗВЪНРЕДНОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА УЧАСТИЕ В СЪБРАНИЕТО

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. То може да се свика и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне пет на сто от капитала. Ако в срок от един месец искането на акционерите, притежаващи поне пет на сто от капитала, не бъде удовлетворено или ако Общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, Окръжният съд по седалището на Дружеството свиква Общото събрание на акционерите или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието. Свикването се извършва с покана, обнародвана в "Държавен вестник" и публикувана в един централен ежедневник най-малко 30 дни преди откриването на събранието. Дружеството изпраща поканата за свикване на Общото събрание на акционерите и материалите за него съгласно чл.115, ал.3 от ЗППЦК на Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите му най-малко 45 дни преди провеждане на събранието.

в) КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ВСЯКА РАЗПОРЕДБА В УСТАВА НА ЕМИТЕНТА ИЛИ В ПРАВИЛАТА ЗА РАБОТА НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН, КОЯТО БИ ДОВЕЛА ДО ЗАБАВЯНЕ, ПРОМЯНА ИЛИ ПРЕДОТВРЯВАНЕ НА СМЯНА НА ЛИЦАТА, УПРАЖНЯВАЩИ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА В СЛУЧАЙ НА СЛИВАНЕ, ПРИДОБИВАНЕ ИЛИ ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ, КАСАЕЩО ЕМИТЕНТА

Дружеството може да се преобразува в друг вид, да се влее в друго дружество, да се раздели, да отдели от себе си друго дружество или да участва в образуването на друго дружество чрез сливане, като преобразуването се извършва съгласно разпоредбите на ЗППЦК, Търговския закон и останалите нормативни актове, които го регламентират. Няма разпоредби в устава на „ЕУРОТЕРРА България“ АД, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху Емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо Дружеството.

г) ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА В УСТАВА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ПРОМЕНИ В КАПИТАЛА, КОИТО СА ПО-РЕСТРИКТИВНИ ОТ УСЛОВИЯТА, ПРЕДВИДЕНИ В ЗАКОНА

Уставът на „ЕУРОТЕРРА България“ АД не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които да са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

8.3. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ВСЕКИ СЪЩЕСТВЕН ДОГОВОР, РАЗЛИЧЕН ОТ ДОГОВОРИТЕ, СКЛЮЧЕНИ ПО ПОВОД НЕГОВАТА ОБИЧАЙНА ДЕЙНОСТ, ПО КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ Е СТРАНА, ЗА ПЕРИОДА ОТ ДВЕ ГОДИНИ ПРЕДИ ПУБЛИКУВАНЕТО НА ДОКУМЕНТА

„ЕУРОТЕРРА България“ АД не е страна по договори, сключени извън обичайната дейност на Дружеството, за периода от две години преди публикуването на документа.

8.4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ВСЯКО ДРУЖЕСТВО, В КОЕТО ЕМИТЕНТЪТ ИМА (ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО) ДЪЛГОСРОЧНО УЧАСТИЕ, БАЛАНСОВАТА СТОЙНОСТ НА КОЕТО ВЪЗЛИЗА НА НАД 10 НА СТО ОТ КАПИТАЛА МУ, КАКТО И ВСЯКО ДРУГО УЧАСТИЕ, КОЕТО МОЖЕ ДА СЕ ОТРАЗИ ЗНАЧИТЕЛНО НА ОЦЕНКАТА НА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, НА НЕГОВОТО ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ ИЛИ ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА

„ЕУРОТЕРРА България“ АД не притежава дългосрочни участия в нито едно дружество.

8.5. ПОСОЧВАНЕ НА ЦЕНТРАЛНИЯ ЕЖЕДНЕВНИК, КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ИЗПОЛЗВА ЗА ПУБЛИКУВАНЕ НА ПОКАНАТА ЗА СВИКВАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Към датата на настоящия документ „ЕУРОТЕРРА България“ АД няма характера на публично дружество по смисъла на ЗППЦК, поради което няма задължение за публикуване на покана за свикване на общо събрание на акционерите. Свикването на общото събрание на акционерите се е извършвало с писмени покани до отделните акционери.

След вписването на Дружеството в регистъра на публичните дружества и другите емитенти при Комисията за финансов надзор, „ЕУРОТЕРРА България“ АД ще започне публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите в допълнително избран за целта ежедневник.

8.6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЯСТОТО, ВРЕМЕТО И НАЧИНА, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО АДРЕС, ТЕЛЕФОН, РАБОТНО ВРЕМЕ И ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ

Заинтересуваните лица могат да получат копие от Регистрационния документ, както и от другите части на Проспекта, както и да се запознаят с другите документи, към които Проспекта препраща всеки работен ден от 10 до 16ч. на адреса на Дружеството-емитент:

гр. София, бул. „Витоша“ № 1;

На факс: 02/ 981 66 06;

Чрез електронна поща (e-mail): twin@bulinfo.net

Лица за контакти: Лидия Герджикова – Главен счетоводител; тел: 02/ 981 66 06

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Декларация от лицата, отговорни за изготвянето на проспекта;
2. Декларация и подпис на законните представители на „ЕУРОТЕРРА България“ АД за законосъобразност на настоящия Проспект;
3. Копия от одитираните счетоводни отчети за 2003 г. и 2004 г., включително одиторски доклади;
4. Копия от неаудитираните междинни отчети към 31.05.2004 г. и 31.05.2005 г.;
5. Протокол от Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА България“ АД, съдържащ решение за одобрение на проспекта и за вписване на емисията акции на Дружеството с цел търговия на пода на „Българска фондова борса - София“ АД.