



**GREEN TOWN  
PROJECTS**

## **ПУБЛИЧНО УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ**

### **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

**За първото тримесечие на 2022г.**

#### **Обща информация за „Грийн Таун Проджектс” АД**

Регистрация и предмет на дейност - „Грийн Таун Проджектс” АД е търговско предприятие, регистрирано в България по ТЗ, със седалище и адрес на управление гр. София с предмет на дейност - Покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг; управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура; архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, агентски и брокерски услуги; придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижими имотите и предоставянето на услуги, свързани с недвижимите имоти – в т.ч. архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, агентски и брокерски услуги и др.; придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в други бизнес сектори; сделки с интелектуална собственост; управление на активи и имущество; търговско представителство и посредничество. както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона. В случай, че за някоя от посочените дейности се изисква лиценз, регистрация и т.н., същата ще се осъществява след получаването му.

Акционерна структура към 31.03.2022г.

235 Holdings Limited -14.91%

Други -85.09%

Съвет на директорите „Грийн Таун Проджектс” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва

Тодор Тодоров

Милена Чалгаджиян

Мариела Попова

Председател на СД

Зам. председател на СД

член на СД и Изп.Директор

#### **I. Информация за важни събития, настъпили през съответното тримесечие и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет**

През отчетното тримесечие не са настъпили важни събития, които да повлияят върху резултатите във финансовия отчет.



## GREEN TOWN PROJECTS

### **II. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за отчетния период**

През отчетното тримесечие на 2022 г. няма нововъзникнали съществени вземания и задължения за „Грийн Таун Проджектс” АД.

### **III. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през първо тримесечие на 2022 г.**

През първото тримесечие на 2022 г. не са сключвани сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

### **IV. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.**

#### 4.1. Фирмен риск

Фирменият риск се обуславя от естеството на дейност на дадено дружество, като за всяко дружество е важно възвръщаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция.

Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовия риск.

Бизнес рискът се предопределя от самото естество на дейност на дружеството. Той се дефинира като несигурност, свързана с получаването на приходи, присъщи за отрасъла, в който компанията функционира.

#### 4.2. Финансов риск

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Когато част от средствата, с които фирмата финансира дейността си са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Колкото по-голям е дялът на дългосрочния дълг в сравнение със собствения капитал, толкова по-голяма ще бъде вероятността от затруднения при изплащането на фиксираните задължения, респ. увеличаване на финансовия риск. Друга група показатели се отнасят до потока от приходи, чрез който става възможно плащането на задълженията на фирмата. Показател, който може да се използва, е показателят за покритие на изплащаните фиксирани задължения (лихвите). Този показател показва колко пъти фиксираните лихвени плащания се съдържат в стойността на дохода преди плащането на лихвите и облагането му с данъци. Същият дава добра индикация за способността на фирмата да изплаща дългосрочните си задължения.

Приемливата или “нормалната” степен на финансовия риск зависи от бизнес риска. Ако за фирмата съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно.

#### 4.3. Рискове, свързани със стратегията за развитие на Емитента



## GREEN TOWN PROJECTS

Бъдещите печалби и икономическа стойност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща стратегия може да доведе до значителни загуби.

“Грийн Таун Проджектс“ АД се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнението на своята пазарна стратегия и резултатите от нея. Това е от изключително значение за да може да реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние.

#### 4.4. Рискове, свързани с управлението на Емитента

Рисковете, свързани с управлението на Компанията, са следните:

- вземане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на фирмата както от висшия мениджърски състав, така и оперативните служители на Компанията;
- невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирани проекти или липса на подходящо ръководство за конкретните проекти;
- възможни грешки на системата за вътрешен контрол;
- напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

#### 4.5. Кредитен риск

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на Емитента да посрещне задълженията си по привлечените средства. Той е свързан с ненавременно, частично или пълно неизпълнение на задълженията на Емитента за изплащане на лихви и главници по заемните му средства. Също така кредитния риск представлява и рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството.

#### 4.6. Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

Изграждането на изцяло нови бизнес модели през последните години изисква специфична квалификация в екипа от служители, като конкуренцията между работодателите допълнително ограничава и без това свития кръг от добре образовани и квалифицирани служители.

Бизнесът на “Грийн Таун Проджектс“ АД е зависим в значителна степен от приноса на членовете на Съвета на директорите и служителите на Емитента. Няма сигурност, че тези ключови служители ще продължат да работят за Емитента и за в бъдеще. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на компанията да поддържа достатъчно лоялен, опитен и квалифициран



## GREEN TOWN PROJECTS

персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние.

### 4.7. Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства за посрещане на своите текущи задължения. “Грийн Таун Проджектс“ АД управлява този риск посредством прогнозиране на паричните потоци и поддържа положителен баланс между входящия и изходящ паричен поток, включително налични парични средства.

“Грийн Таун Проджектс“ АД генерира достатъчно парични потоци, управлявани професионално, за да може да покрие всички свои задължения.

### 4.8. Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при волатилен курс между двете валути, който създава предпоставка за генериране на загуби.

Валутният риск за “Грийн Таун Проджектс“ АД е сведен до минимум, тъй като кредитният ресурс, който използва за финансиране на дейността си е в български лева

### ***Риск от осъществяване на сделки със свързани лица при условия различаващи се от пазарните***

Този риск е минимизиран във възможно най-висока степен, тъй като членовете на управителния орган на Емитента се съобразяват с всички изисквания за добро корпоративно управление, в т.ч. и полагането на грижата на добрия търговец в случаите, при които насрещна страна по сделките са свързани с „Грийн Таун Проджектс“ АД лица. Отделно от това, Емитентът извършва дейността си в съответствие с нормативните ограничения на чл. 114 и сл. от ЗППЦК, изискващи овластителен режим от страна на общото събрание на акционерите на „Грийн Таун Проджектс“ АД и осъществяването на сделките с участие на заинтересовани лица единствено по пазарна цена.

### ***Влияние на COVID-19 върху дейността на Дружеството***

От края на 2019 година в световен мащаб се развива епидемия от нова коронавирусна болест, първоначално възникнала в Китай и довела до блокиране на икономическия живот и доставките от Китай в началото на 2020г. Поради тенденцията на увеличаване на случаите на заразени и болни, в началото на месец март 2020 година СЗО обяви официално разпространението на вируса SARS-CoV-2 и причиняването от него заболяване COVID-19 за пандемия. 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 продължи до 13 май 2020 г. Вследствие изменение на българското законодателство през май 2020 г.,



## GREEN TOWN PROJECTS

бе дадена възможност на министъра на здравеопазването, след съответната санкция на правителството на България, да обявява извънредна епидемична обстановка. От 14 май е обявена извънредна епидемична обстановка до 14 юни 2020 г., удължена в последствие няколко пъти до 31 март 2022 г.

Пандемията и обявеното в тази връзка извънредно положение в страната предизвикаха чувствително намаляване на икономическата активност и породиха значителна несигурност и неизвестност за бъдещите макроикономически процеси. Обявената в последствие извънредна епидемична обстановка редуцира част от мерките, които бяха въведени по време на извънредното положение, но въпреки това актуалните мерки също оказват влияние върху икономическата активност в страната.

През почти цялата 2020 година и впоследствие и през 2021 година в различни държави по света бяха въведени различни ограничителни мерки, включително някои ограничения в пътувания и транспорт, поставяне на отделни хора, както и на цели населени места и райони под пълна или частична карантина, като Европа е един от най-засегнатите от пандемията континенти като цяло. Тези ограничения се отразиха на доставките и доведоха до икономически затруднения за стопанските субекти и забавяне на икономическото развитие в Европа и други части на света. Огромен брой хора загубиха работните си места, както в Република България, така и в Европа и в целия свят.

До края на 2021 година реално не беше възстановен нормалния икономически живот, както в страната, така и в чужбина. Правителството на Република България въведе различни икономически и социални мерки, чиято цел е да подпомогнат, дори и частично, засегнатите отрасли и бизнеси в резултат на пандемията, извънредните положения и ограниченията, въведени в страната и в чужбина. Беше приет специален закон във връзка с въведеното извънредно положение, както и бяха направени промени и допълнения в други закони. Различни срокове, вкл. и данъчни, бяха удължени през 2020 и през 2021 година. Беше дадено разрешение на търговските банки да договорят с клиентите си гратисни периоди и др. разсрочвания по отпуснатите банкови кредити. Одобриха се и се осигуриха различни финансираня по програми от ЕС и от държания бюджет на Република България.

През 2020 г. започна разработването и тестване на ваксини срещу COVID-19, като това се случваше в няколко държави с различни темпове и успехи при изпитанията. В края на 2020 година, както и в началото на 2021 година, въз основа на положителни оценки от Европейската агенция по лекарствата, Европейската комисия към ЕС даде разрешение за употреба на територията на ЕС на четири ваксини срещу COVID-19. Ваксинацията започна едновременно в целия ЕС на 27 декември 2020 г. и продължи през цялата 2021 г. Очакванията са при ваксиниране на достатъчно на брой жители на ЕС и в световен мащаб като цяло, да се намали значително разпространението на вируса и съответно на болестта COVID-19. Все още не може да се направи прогноза дали това ще стане в рамките на 2022 г. и ако да, то по кое време на годината.



## GREEN TOWN PROJECTS

В зависимост от продължителността на предприетите ограничения, ефективността на ваксините и възобновяване на нормалния икономически живот, ефектите биха били различни в бъдещите действия на Дружеството. При по-дългосрочни ограничения това би довело до трайно влошаване на икономическите показатели и би рефлектирало върху всички икономически субекти.

Дружеството е предприело всички необходими мерки, за да гарантира здравето и безопасността на своите служители, за да може да се осъществи непрекъснатост на работата, съответстваща на текущите регулаторни задължения.

Дружеството не се е възползвало от икономически и социални мерки, въведени от правителството на Република България във връзка с пандемията от COVID-19.

### *Ефект от военен конфликт в Европа*

На 24 февруари 2022 г. Руската Федерация предприе въоръжена инвазия в Украйна. В резултат, в следващите дни на Русия бяха наложени икономически и финансови санкции от Европейския съюз, и редица други страни, които освен ефект върху самата Русия, се очаква в средносрочен и дългосрочен план да имат всеобхватен негативен ефект върху световната икономика и почти всяка сфера на обществения живот. Дружеството няма активи в засегнатите страни и няма преки взаимоотношения с контрагенти от тези страни. Тъй като ситуацията е много динамична, ръководството не може да направи достатъчно добра прогноза за количественото въздействие на кризата върху финансовото състояние на Дружеството, но ще вземе всички необходими мерки да ограничи потенциалните негативни ефекти и да защити интересите на заинтересованите лица (облигационери, акционери, контрагени и др.).

гр. София

21.04.2022г.

Мариела Попова - Изп.Директор

Този документ е изготвен в съответствие с чл. 100o1, ал. 1 от ЗППЦК





# GREEN TOWN PROJECTS

**ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4  
към чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 14 и чл. 21, т. 3, буква „а“ и т.4, буква „а“ от  
НАРЕДБА № 2 ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ  
ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2022 г.  
за “Грийн Таун Проджектс“ АД  
на индивидуална основа**

***1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.***

През отчетното тримесечие няма промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

Към 31.03.2022 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „Грийн Таун Проджектс“ АД:

- 235 Holdings Lilited - 14.91%.

„Грийн Таун Проджектс“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, които към 31.03.2022г. са както следва:

Тодор Тодоров

Председател на СД

Милена Чалгаджиян

Зам. председател на СД

Мариела Попова

член на СД и Изп.Директор

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Мариела Попова и от Председателя на СД - Тодор Тодоров, поотделно.

***2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.***

През отчетното тримесечие няма открито производство по несъстоятелност на дружеството или за негово дъщерно дружество .

***3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.***

През отчетното тримесечие няма сключвани или изпълнени съществени сделки.

***4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.***

Дружеството няма сключени договори за съвместно предприятие с други физически и/или юридически лица.



## GREEN TOWN PROJECTS

**5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната**

През отчетния период няма промяна на одиторите на дружеството.

**6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасяше се до дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.**

Няма дела, заведени от и/или срещу дружеството или негово дъщерно дружество.

**7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.**

През отчетния период не е извършвана покупка или продажба и не е учредяван залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

**8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите за вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.**

През отчетния период няма обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите за вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

21.04.2022 г.  
Гр. София

Мариела Попова  
Изп. Директор