



GREEN TOWN PROJECTS

ПУБЛИЧНО УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За първо тримесечие на 2020

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 31.03.2020г.

235 Holdings Limited -30.56%

Други -69.44%

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

Емануела Ивелинова Стомонякова

Милена Георгиева Чалгаджиян

Албена Денчева Желева

Председател на СД

Зам. председател на СД

Член на СД

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

През първо тримесечие на 2020 г, за „Грийн Таун Проджектс” не са настъпвали 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 първо тримесечие на 2020 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 2020 г.

През първо тримесечие на 2020 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 ненавременен, 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.

гр. София

20.06.2020г.

Емануела Стомонякова - Председател на СД

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



GREEN TOWN PROJECTS

ПУБЛИЧНО УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ на консолидирана база За първо тримесечие на 2020

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 31.03.2020 г.

235 Holdings Limited -30.56%

Други -69.44%

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

Емануела Ивелинова Стомонякова

Милена Георгиева Чалгаджиян

Албена Денчева Желева

Председател на СД

Зам. председател на СД

Член на СД

На 12.06.2020г. СД на “Грийн Таун Проджектс“ ЕАД взема решение да бъде учредено еднолично дружество с ограничена отговорност с фирма “Грийн Инвестмънт Проджектс“ ЕООД. Дружеството е учредено на 20.06.2020г. с едноличен собственик “Грийн Таун Проджектс“ ЕАД. На 31.07.2020г. капиталът на “Грийн Инвестмънт Проджектс“ ЕООД е увеличен от 5 хил.лв. на 2 805 хил.лв., чрез издаване на 2 800 000 дяла, всеки един на



GREEN TOWN PROJECTS

стойност 1 лев. Всички новоиздадени дялове са записани от едноличния собственик на капитала - "Грийн Таун Проджектс" АД.

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

През първо тримесечие на 2020 г. за „Грийн Таун Проджектс" и за неговото дъщерно дружество не са настъпвали важни събития, които да влияят върху резултатите във финансовия отчет.

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

През първо тримесечие на 2020 г. няма нововъзникнали съществени вземания и задължения за „Грийн Таун Проджектс" АД и за неговото дъщерно дружество.

III. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през първо тримесечие на 2020 г.

През първо тримесечие на 2020 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



GREEN TOWN PROJECTS

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

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



GREEN TOWN PROJECTS

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 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. Показателите за ливъридж и ликвидност на дружеството показват добра тенденция на развитие. Поддържайки ликвидни активи, емитентът си гарантира редовното обслужване на облигационния заем.

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 кредитния 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.



GREEN TOWN PROJECTS

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.

гр. София

20.06.2020г.

Емануела Стомонякова - Председател на СД

Този документ е изготвен в съответствие с чл. 100о1, ал. 1 от ЗППЦК



GREEN TOWN PROJECTS

ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 КЪМ ЧЛ. 33, АЛ.1, Т. 3 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 г. ЗА

“Грийн Таун Проджектс“ АД на индивидуална основа

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството настъпили от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие.

В съответствие с изискванията на чл.112б, ал.12 от ЗППЦК, информацията относно приключилото увеличение на капитала е представена на КФН и обществеността, както и увеличението на капитала от 50 000 лева на 4 059 000 лева е за явно за вписване в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, и е вписано на 03.07.2019г. В резултат на което 235 Holdings Lilited е придобило 99,53% от капитала на дружеството.

През първо тримесечие на 2020 г. дялът на 235 Holdings Lilited е спаднал на 30.56%.

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

Емануела Ивелинова Стомонякова
Милена Георгиева Чалгаджиян
Албена Денчева Желева

Председател на СД
Зам. председател на СД
Член на СД

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.

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

През отчетния период няма промяна на одиторите на дружеството.



GREEN TOWN PROJECTS

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 нетните активи 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.

20.06.2020 г.
Гр. София

Емануела Стомонякова
Председател на СД



GREEN TOWN PROJECTS

ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 КЪМ ЧЛ. 33, АЛ.1, Т. 3 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 г. ЗА

“Грийн Таун Проджектс“ АД на консолидирана основа

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството настъпили от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие.

В съответствие с изискванията на чл.112б, ал.12 от ЗППЦК, информацията относно приключилото увеличение на капитала е представена на КФН и обществеността, както и увеличението на капитала от 50 000 лева на 4 059 000 лева е за явно за вписване в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, и е вписано на 03.07.2020г. В резултат на което 235 Holdings Lited е придобило 99,53% от капитала на дружеството.

През първо тримесечие на 2020 г. делът на 235 Holdings Lited се е променил на 30.56%

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

Емануела Ивелинова Стомонякова
Милена Георгиева Чалгаджиян
Албена Денчева Желева

Председател на СД
Зам. председател на СД
Член на СД

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.

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

През отчетния период няма промяна на одиторите на дружеството.



GREEN TOWN PROJECTS

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 нетните активи 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.

20.06.2020 г.
Гр. София

Емануела Стомонякова
Председател на СД