



**ПУБЛИЧНО УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
за третото тримесечие на 2025 г. на консолидирана база**

Обща информация за икономическата група „Грийн Таун Проджектс“ АД

„Грийн Таун Проджектс“ АД /дружество майка/ е акционерно дружество, учредено през 2018 г., регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 205385406, със седалище и адрес на управление в гр. София. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София 1000, р-н Средец, бул. „Васил Левски“ № 6, ет.3, ап. 7.

В предмета на дейност на дружеството-майка влиза покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг; управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура.

Дружеството-майка е публично по смисъла на чл.110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и е вписано в регистъра, воден от Комисията за финансов надзор (КФН).

Акциите на дружеството са допуснати до търговия на регулиран пазар – „Българска фондова борса“ АД с борсов код GTP.

На управлението не е известно да съществуват ограничения върху прехвърлянето на акциите на дружеството, както и ограничения за притежаването им или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер. В устройствените документи на дружеството или в отделни споразумения не са предвидени възможности между дружеството и управителните му органи и/или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Към 30.09.2025 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „Грийн Таун Проджектс“ АД:

- 235 Holdings Limited – 23,47%;
- STAK FX LTD – 32,12%
- Гламфорд ЕООД - 9,85%.

„Грийн Таун Проджектс“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите съставен от трима членове. Към 30.09.2025 г. членовете на Съвета на директорите, са както следва:

- Борислав Чачев
- Трайче Здравковски
- Юлиан Арабаджийски

Дружеството се представлява и управлява от тримата членове на Съвета на директорите, поотделно. Мандатът на Съвета на директорите изтича на 14.07.2027 г.



GREEN TOWN PROJECTS

Структура на икономическата група

Дружество-майка

Това е дружеството, което контролира едно или повече други дружества, в които е инвестирало. Притежаването на контрол означава, че инвеститорът е изложен на, или има права върху променливата възвръщаемост от неговото участие в дружеството, в което е инвестирано, както и има възможност да окаже въздействие върху размера на тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано.

Дружеството-майка „Грийн Таун Проджектс“ АД е българско дружество. Дружеството-майка няма регистрирани клонове и/или представителства в страната или чужбина.

Дъщерно дружество

Дъщерно дружество е такова дружество, или друга форма на предприятие, което се контролира директно или индиректно от дружеството – майка.

Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобит от Групата, и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е прекратен и е прехвърлен извън Групата. За тяхната консолидация се прилага методът на пълната консолидация.

Към 31.03.2025 г. дружеството майка упражнява контрол по линия на пряко участие (над 50%) в капитала на следното дъщерно дружество:

Дъщерно дружество	Пряк притежател	Процент на притежание
Грийн Инвестмънт Проджектс ЕООД	Грийн Таун Проджектс АД	100.00%

Грийн Инвестмънт Проджектс ЕООД е българско дружество учредено през 2019 г., регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 205714809. Предметът на дейност на Грийн Инвестмънт Проджектс ЕООД е строителство на недвижими имоти; покупко-продажба на недвижими имоти; управление на недвижими имоти; предоставяне на услуги, свързани с управлението на недвижими имоти и строителството; търговия със строителни материали; архитектурни и дизайнерски услуги и консултации; придобиване, управление и покупко-продажба на участия в български и чуждестранни юридически лица; придобиване и инвестиции в ценни книжа и други финансови инструменти; инвестиции в български и чуждестранни колективни инвестиционни схеми, договорни фондове и други инвестиционни фондове; стратегическо и управленско консултиране, управление на проекти; комисионни сделки; вътрешно и външнотърговска дейност, търговско представителство и посредничество, както и всяка 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.

„Грийн Инвестмънт Проджектс“ ЕООД се управлява и представлява от Юлиан Арабаджийски.



GREEN TOWN PROJECTS

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

Към 30.09.2025 г. резултатът от дейността на дружествата в групата е загуба в размер на 62 хил. лв., дължаща се на разходи за външни услуги 39 хил. лв., разходи за персонала 23 хил. лв., През отчетното тримесечие дружествата в групата не са генерирали приходи.

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

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

През отчетното тримесечие на 2025 г. няма нововъзникнали съществени вземания и задължения за „Грийн Таун Проджектс“ АД и за дъщерното му дружество.

III. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през отчетния период

На 13.01.2025 г. Емитентът е получил средства съгласно подписан договор за заем с „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 3,5 хил. лв. със срок до 13.01.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 03.02.2025 г. Емитентът е получил средства съгласно подписан договор за заем с „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 8 хил. лв. със срок до 03.02.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 07.03.2025 г. Емитентът е получил средства съгласно подписан договор за заем с „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 7,5 хил. лв. със срок до 07.03.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 24.03.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем с дъщерното Дружество „Грийн Инвестмънт Проджект“ АД. Заемът е в размер на 400 лв. със срок до 24.03.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 09.05.2025 г. Емитентът е получил средства съгласно подписан договор за заем с „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 400 лв. със срок до 09.05.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 09.06.2025 г. Емитентът е получил средства съгласно подписан договор за заем с „Грийн Инвестмънт Проджектс“ ЕООД. Заемът е в размер на 340 лв. със срок до 09.06.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 17.06.2025 г. Емитентът е получил средства съгласно подписан договор за заем с „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 6 хил. лв. със срок до 17.06.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 01.09.2025 г. Емитентът е получил средства съгласно подписан договор за заем с „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 2 хил. лв. със срок до 01.09.2026 г. и годишна лихва 4%.



GREEN TOWN PROJECTS

През отчетното тримесечие на 2025 г. не са сключвани други сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

IV. Описание на основните рискове и несигурности, пред които са изправени дружествата в групата през останалата част от финансовата година.

Систематични рискове

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно от промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти в страната.

Икономически растеж

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика, в резултат на което възниква опасност от негативни промени в бизнес климата. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и евентуалното присъединяване към Европейски Валутен Съюз (ЕВС), предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Кредитен риск

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.



GREEN TOWN PROJECTS

Пазарен риск

Валутен риск

Същността на този риск се състои във възможността за рязка обезценка на местната валута, като по този начин приходите на стопанските субекти в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. Фиксирането на курса на българския лев (BGN) към единната европейска валута (EUR) ограничава колебанията в курса на лева спрямо основните чуждестранни валути в рамките на колебанията между съответните валути спрямо еврото.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с нарастването на лихвените равнища, съответно на разходите за лихви, което непосредствено намира отражение в реализираната печалба на икономическите субекти. За намаляването на риска от страна на държавата се предприемат различни финансови методи за управление на дълга. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, при наличието на голяма волатилност в лихвените равнища могат да се предприемат мерки за ограничаване на влиянието на очакваното повишение с използването на методи за хеджиране на лихвения риск.

Инфлационен риск

Това е рискът от покачване на общото ниво на цените. Българските правителства през последните години се придържат към строга фискална политика в условията на Валутен борд. Тенденцията е подобна политика да се запази в следващите години, особено с оглед на постигане на целите за присъединяването на България към Еврозоната в максимално кратки срокове. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към Европейския съюз също въздейства в посока постепенното изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни членки.

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво. Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок. Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със



GREEN TOWN PROJECTS

законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.

Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни събития като природни бедствия, саботаж, избухване на войни и терористични актове, както и други, могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви финансови инструменти. Някои форсмажорни събития не предвиждат възможността за застраховка.

Несистематични рискове

Несистематичните рискове се свързват с общия инвестиционен риск, специфичен за Групата и отрасъла, в който оперира.

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 Групата. Той се дефинира като несигурност, свързана с получаването на приходи, присъщи за отрасъла, в който Групата функционира.

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато Групата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Когато част от средствата, с които Групата финансира дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение.

Колкото по-голям е делът на дългосрочния дълг в сравнение със собствения капитал, толкова по-голяма ще бъде вероятността от провал при изплащането на фиксираните задължения. Увеличението на стойността на този показател показва и увеличаване на финансовия риск. Друга група показатели се отнасят до потока от приходи, чрез който става възможно плащането на задълженията на Групата. Показател, който може да се използва, е показателят за покритие на изплащаните фиксирани задължения (лихвите). Този показател показва колко пъти фиксирани лихвени плащания се съдържат в стойността на дохода преди плащането на лихвите и облагането му с данъци. Същият дава добра индикация за способността на Групата да изплаща дългосрочните си задължения.

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

Рискове, свързани със стратегията за развитие на Групата



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.

Ръководството на Групата 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 Групата, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Рискове, свързани с управлението

Рисковете, свързани с управлението на Групата, са следните:

- вземане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на Групата;
- невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирани проекти или липса на подходящо ръководство за конкретните проекти;
- възможни технически грешки на единната управленска информационна система;
- 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.

Риск от сделки със свързани лица по цени, различни от пазарните

Този риск е минимизиран във възможно най-висока степен, тъй като ръководството на Групата, се съобразява 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 дружествата от Групата лица. Отделно от това, дружествата в Групата извършват 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.

Кредитен риск

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

Ликвиден риск



GREEN TOWN PROJECTS

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

Групата генерира достатъчно парични потоци, управлявани професионално, за да може да покрие всички свои задължения.

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. Към момента дружествата от Групата не са изложени на валутен риск.

Ефекти върху Групата от климатични въпроси

Не се очакват преки и непреки ефекти, възможни въздействия върху дейността на групата от Парижкото споразумение и Европейския закон за климата /вкл. върху сектора, в който оперира групата, поети ангажименти на страната, вкл. ефекти от Плана за възстановяване и развитие представен от България/.

Групата не очаква съществено финансово въздействие от въпроси свързани с климата върху нейните операции вкл. рискове относно забавяне или невъзможност за събиране на вземания от контрагенти.

гр. София

25.11.2025 г.

Юлиян Арабаджийски,

Член на Съвета на директорите



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 ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2025 г.

**за “Грийн Таун Проджектс“ АД
на консолидирана основа**

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

Към 30.09.2025 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „Грийн Таун Проджектс“ АД:

- 235 Holdings Limited – 23,47%;
- STAK FX LTD – 32,12%
- Гламфорд ЕООД - 9,85%.

„Грийн Таун Проджектс“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите съставен от трима членове. През отчетния период няма промяна в управлението. Към 31.03.2025 г. съставът на Съвета на директорите, е както следва:

- Борислав Чачев
- Трайче Здравковски
- Юлиан Арабаджийски

Дружеството се представлява и управлява от тримата членове на Съвета на директорите, поотделно. Мандатът на Съвета на директорите изтича на 14.07.2027 г.

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 дружествата в групата нямат сключвани или изпълнени съществени сделки.

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

Дружествата в групата нямат 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, отнасящо 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.

25.11.2025 г.
гр. София

Юлиян Арабаджийски
Член на Съвета на директорите

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл.100о1, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Юлиан Арабаджийски - Представяващ "Грийн Таун Проджектс" АД, ЕИК 205385406, със седалище и адрес на управление гр. София 1000, р-н Средец, бул. „Васил Левски" № 6, ет.3, ап. 7.
2. Евгени Добрев, представляващ на Корпорът Адвайзърс ООД, ЕИК 131150764, съставител на финансовите отчети на "Грийн Таун Проджектс" АД,

с настоящата декларация удостоверяваме, че доколкото ни е известно:

а) Комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовият резултат на групата на "Грийн Таун Проджектс" АД за третото тримесечие на 2025 г.;

б) Публичното уведомление за финансовото състояние и пояснителната информация към междинния консолидиран отчет съдържат достоверен преглед на информацията за важни събития, настъпили през третото тримесечие и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които са изправени дружествата от групата през останалата част от финансовата година, както и информация за сключените големи сделки между свързани лица.

Юлиан Арабаджийски:

Евгени Добрев: