



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 консолидирана основа**

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

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

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.

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната



GREEN TOWN PROJECTS

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.

26.05.2022 г.
Гр. София

Мариела Попова
Изп.Директор



GREEN TOWN PROJECTS

ПУБЛИЧНО УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ на консолидирана база 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 и за дъщерното му дружество.

III. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през първото 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 изправена Групата през останалата част от финансовата година.

1. Систематични рискове

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, 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



GREEN TOWN PROJECTS

ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

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 Евроразоната 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. Според прогнозите нивото на инфлация в средносрочен план няма да надхвърля 4-6% годишно, което прави това неблагоприятно влияние сравнително ограничено.

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



GREEN TOWN PROJECTS

хармонизацията със 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, както на притежаваните, така и на издадените от Групата. Някои форсмажорни събития не предвиждат възможността за застраховка.

2. 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 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 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.



GREEN TOWN PROJECTS

Рискове, свързани със стратегията за развитие на Групата

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.

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

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.

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



GREEN TOWN PROJECTS

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 Дружествата от Групата 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 Групата

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., 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 впоследствие 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 впоследствие 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.

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.

В зависимост от продължителността на предприетите ограничения, ефективността на ваксините и възобновяване на нормалния икономически живот, ефектите биха били различни в бъдещите



GREEN TOWN PROJECTS

действия на Групата. При по-дългосрочни ограничения това би довело до трайно влошаване на икономическите показатели и би рефлектирало върху всички икономически субекти.

Ръководството на Групата 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.

Дружествата от Групата не са се възползвали от икономически и социални мерки, въведени от правителството на Република България във връзка с пандемията от COVID-19, тъй като не отговаря на заложените критерии.

Други рискови фактори

Съществуват редица други рискови фактори, като: промяна в законодателството, политическа нестабилност, инфлационен риск, риск от финансови кризи, политически риск, военни действия в региона, бедствия и аварии, които са външни за Групата, и върху които тя не може да оказва влияние. Начините за ограничаване на влиянието на тези рискове са: достъп до изпреварваща информация, събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Все още възстановяващата се от пандемията световна икономика е изправена пред нови рискове от военните действия в Украйна. Според Международния валутен фонд, ескалация на конфликта в Украйна ще има опустошителни икономически последици на световно ниво. Освен самия конфликт, санкциите, наложени на Русия, ще имат значително въздействие върху световната икономика и финансовите пазари със странични ефекти за други страни.

Продължително високите цени на енергията могат да забавят възстановяването на световната икономика, като оставят домакинствата с по-малко пари за потребление и изяждат маржовете на печалбите на корпорациите. Икономистите на JPMorgan намалиха прогнозата си за растеж през първото тримесечие на 2022г. за еврозоната от 1.5% на 1%, въпреки че все още очакват икономиката да се върне по пътя на растеж отпреди пандемията до края на годината.

Войната вече се отразява и върху българската икономика. Предприятията, които изнасят за Русия и за Украйна не знаят нито какво ще се случва с доставките им, нито дали ще си получат парите. Непрекъснато се увеличава и броя на бежанците от Украйна към Европа.

гр. София

26.05.2022г.

Мариела Попова - Изп. Директор

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