



**GREEN TOWN
PROJECTS**

**ПУБЛИЧНО УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

за четвъртото тримесечие на 2025 г.

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.

Към 31.12.2025 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 31.12.2025 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

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

Към 31.12.2025 г. резултатът от дейността на Дружеството е загуба в размер на 77 хил. лв., дължаща се на разходи за външни услуги 43 хил. лв, разходи за персонала 30 хил. лв. и разходи за лихви – 4 хил. лв. През отчетното тримесечие Дружеството не е генерирало 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.

III. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през четвъртото тримесечие на 2025 г.

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 17.04.2025 г. Емитентът е получил средства съгласно подписан договор за заем с „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 25 хил. лв. със срок до 17.04.2026 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

На 03.10.2025 г. Емитентът е получил средства съгласно подписан договор за заем с „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 1 500 лв. със срок до 03.10.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 15.10.2025 г. Емитентът е получил средства съгласно подписан договор за заем с „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 3 100 лв. със срок до 15.10.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 26.11.2025 г. Емитентът е получил средства съгласно подписан договор за заем с „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 50 лв. със срок до 26.11.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 28.11.2025 г. Емитентът е получил средства съгласно подписан договор за заем с „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 30 хил. лв. със срок до 28.11.2026 г. и годишна лихва 4%.

През четвъртото тримесечие на 2025 г. не са сключвани други 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.

В хода на обичайната си стопанска дейност Дружеството като цяло е изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: риск на лихвено-обвързани парични потоци, пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

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.

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



GREEN TOWN PROJECTS

колебанията в курса на лева спрямо основните чуждестранни валути в рамките на колебанията между съответните валути спрямо еврото.

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Към датата на изготвяне на настоящия документ България продължава да има фиксиран курс към еврото, което редуцира в значителна степен валутния риск.

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.

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.

Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни събития като природни бедствия, саботажи, избухване на войни и терористични актове 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 „Грийн Таун Проджектс“ АД. Някои форсмажорни събития не предвиждат възможността за застраховка.

Несистематични рискове



GREEN TOWN PROJECTS

Несистематичните рискове се свързват с общия инвестиционен риск, специфичен за самото дружество 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 дружеството. Той се дефинира като несигурност, свързана с получаването на приходи, присъщи за отрасъла, в който компанията функционира.

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 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 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.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на своите разходи и текущи задължения. Следи ниво на очаквани входящи парични потоци от вземания заедно с очаквани изходящи парични потоци по търговски и други задължения.

Рискове, свързани със стратегията за развитие на дружеството

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



GREEN TOWN PROJECTS

също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Рискове, свързани с управлението

Рисковете, свързани с управлението на Компанията, са следните:

- вземане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на дружеството;
- 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 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

22.01.2025 г.

Юлиан Арабаджийски,

Изпълнителен директор



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
ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2025 г.**

**за „Грийн Таун Проджектс“ АД
на индивидуална основа**

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

Към 31.12.2025 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „Грийн Таун Проджектс“ АД:

- 235 Holdings Limited – 23,47%;
- СТАК 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 31.12.2025 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 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, 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.

22.01.2026 г.

Юлиян Арабаджийски
Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл.100о1, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Юлиан Арабаджийски - Представляващ "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 "Грийн Таун Проджектс" АД за четвъртото тримесечие на 2025 г.;

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

Юлиан Арабаджийски:

Евгени Добрев: