

**ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА  
ЧАСТ III ОТ ПРОСПЕКТ ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА  
АКЦИИ НА “ГРИЙН ТАУН ПРОДЖЕКТС” ЕАД**

Вид	Акции - обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми, с право на глас	
Брой	8 000 000 (осем милиона) броя	
Присвоен номер по ISIN:	ISIN: BG1100014189	
	на акция	общо
Номинална стойност	1,00 лв.	8 000 000 лв.
Емисионна стойност	1,00 лв.	8 000 000 лв.
Начална дата за записване на акциите	Първият работен ден, следващ изтичането на седем дни от датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в информационната медия <a href="http://X3News.bg">X3News.bg</a> и на интернет страниците на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД и на упълномощения инвестиционен посредник „Капман” АД, (ако публикациите са в различни дати – първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от най-късната от всички дати).	
Краен срок за записване на акциите	Десетия работен ден от началната дата.	
Инвестиционен посредник	“Капман” АД, гр. София, ул. “Три уши” № 8, ет. 6	

Настоящият документ е изготвен в съответствие с Регламент (ЕС) № 2017/1129 на ЕК от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО, Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 година относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами, Регламент (ЕС) № 486/2012 на ЕК от 30.03.2012 г. за изменение на Регламент № 809/2004 по отношение на формата и съдържанието на проспекта, основния проспект, резюмето и окончателните условия, както и по отношение на изискванията за оповестяване, Регламент (ЕС) № 862/2012 на ЕК от 4.06.2012 г. за изменение на Регламент (ЕС) № 809/2004 по отношение на информацията за съгласието за използване на проспект, информацията за базисните индекси и изискването за доклад, подготвен от независими счетоводители или одитори, Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията от 30 ноември 2015 година за допълване на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти за одобряването и публикуването на проспекта и разпространението на реклами, както и за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията и Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Документа за предлаганите ценни книжа (като част от Проспекта) с Решение № ..... г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в него информация**

Членовете на Съвета на директорите на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Законните представители на емитента декларират, че след като са положили всички разумни грижи са се уверили, че случаят е такъв, че информацията, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, доколкото им е известно, е пълна и вярна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл и Документът за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на закона. Съставителят на финансовите отчети на Дружеството отговаря солидарно с лицата, посочени в изречение първо на чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторът – за вредите причинени от одитираните от него финансови отчети.

**СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>I.</b>	<b>ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....</b>	<b>5</b>
1.1.	ИМЕНАТА НА ВСИЧКИ ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА, ДАДЕНА В ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА И В ЗАВИСИМОСТ ОТ СЛУЧАЯ, ЗА ОПРЕДЕЛЕНИ ЧАСТИ ОТ НЕГО.....	5
1.2	ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ОТГОВАРЯТ ЗА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА.....	5
<b>II.</b>	<b>РИСКОВИ ФАКТОРИ .....</b>	<b>6</b>
<b>III.</b>	<b>СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>8</b>
3.1.	ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ.....	8
3.2.	КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ .....	8
3.3.	УЧАСТИЕ НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ.....	8
3.4.	ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА .....	8
<b>IV.</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ .....</b>	<b>10</b>
4.1.	ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА .....	10
4.2.	ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА СЪЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА .....	10
4.3.	ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ АКЦИИТЕ СА ПОИМЕННИ ИЛИ НА ПРИНОСИТЕЛ И ДАЛИ АКЦИИТЕ СА В НАЛИЧНА (СЕРТИФИЦИРАНА) ФОРМА ИЛИ В БЕЗНАЛИЧНА ФОРМА .....	12
4.4.	ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	12
4.5.	ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАВИ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ТЕЗИ ПРАВА И ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА.....	12
4.6.	РЕШЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО ЦЕННИТЕ КНИЖА ЩЕ БЪДАТ ИЗДАДЕНИ .....	14
4.7.	ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИСИЯТА ЦЕННИ КНИЖА .....	15
4.8.	РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ И ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА .....	15
4.9.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАЛИЧИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПОГЛЪЩАНЕ/ВЛИВАНЕ И/ИЛИ ПРАВИЛА ЗА ПРИНУДИТЕЛНО ИЗКУПУВАНЕ ИЛИ РАЗПРОДАЖБА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА .....	16
4.10.	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ОТПРАВЕНИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА ЗА ПУБЛИЧНО ИЗКУПУВАНЕ НА КОНТРОЛЕН ПАКЕТ ОТ АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА ПРЕЗ ПРЕДХОДНАТА И ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.....	17
4.11.	ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ.....	17
<b>V.</b>	<b>УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО .....</b>	<b>20</b>
5.1.	УСЛОВИЯ, СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ ИЗИСКВАНИ ЗА КАНИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО.....	20
5.2.	ОБСТОЯТЕЛСТВА, ПРИ КОИТО ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНО И УСЛОВИЯ ЗА ОТМЯНА СЛЕД КАТО СДЕЛКИТЕ СА ЗАПОЧНАЛИ.....	25
5.3.	ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА .....	28
5.4.	ЦЕНООБРАЗУВАНЕ .....	29
5.5.	ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ .....	30
<b>VI.</b>	<b>ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ.....</b>	<b>31</b>
6.1.	РЕГУЛИРАН ПАЗАР, НА КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПОДАДЕ ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ПРИЕМАНЕ НА ЕМИСИЯТА ЗА ТЪРГОВИЯ .....	31

6.2. РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ ИЛИ РАВНОСТОЙНИ ПАЗАРИ, НА КОИТО ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ, ВЕЧЕ СА ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ.....	31
6.3 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУГА ПУБЛИЧНА ИЛИ ЧАСТНА ПОДПИСКА ЗА ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ ИЛИ ОТ ДРУГ КЛАС, КОЯТО СЕ ОРГАНИЗИРА ЕДНОВРЕМЕННО С ИЗДАВАНЕТО НА АКЦИИТЕ, ЗА КОИТО ЩЕ СЕ ИСКА ПРИЕМАНЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР .....	31
6.4.ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ, КОИТО ПОЕМАТ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ДА ОСИГУРЯВАТ ЛИКВИДНОСТ ЧРЕЗ КОТИРОВКИ КУПУВА И ПРОДАВА .....	31
6.5.СТАБИЛИЗАЦИЯ.....	31
<b>VII. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ .</b>	<b>32</b>
<b>VIII. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ.....</b>	<b>32</b>
<b>IX. РАЗВОДНЯВАНЕ .....</b>	<b>32</b>
<b>X. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>34</b>
ИНДИКАЦИЯ ЗА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО Е ОДИТИРАНА.....	34
ИЗЯВЛЕНИЕ ИЛИ ДОКЛАД НА ЕКСПЕРТ .....	34
ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЯСТОТО, ВРЕМЕТО И НАЧИНА, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....	34

Информация: Инвеститорите могат да получат Проспекта, за да се запознаят със съдържанието му, в офиса на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД на адрес: гр. София, район „Триадица“, ул. „Три уши“ № 6А всеки работен ден от 10.00 до 16.00 часа и в офиса на ИП “Капман” АД в гр. София, ул. “Три уши” № 8, ет. 6 всеки работен ден от 10.00 до 16.00 часа, както и на интернет страницата на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)). Телефон за контакти на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД : +359 895 766 362 лице за контакти: Емануела Стомонякова.

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите акции е свързано с определени рискове, които са разгледани подробно на стр. 9 и следващите от Регистрационния документ, доколкото в него се съдържа информация относно рисковете, свързани с Емитента и неговата дейност. Рисковете, свързани с предлаганите ценни книжа са разгледани подробно в т. II от настоящия Документ за предлаганите ценни книжа.

**Използвани съкращения и дефиниции****ЕМИТЕНТ, ДРУЖЕСТВОТО – “Грийн Таун Проджектс” ЕАД**

<b>БФБ</b>	Българска Фондова Борса АД
<b>MTF SOFIA</b>	Многостранна система за търговия, организирана от ИП „Капман“ АД
<b>КФН</b>	Комисия за финансов надзор
<b>ЦД</b>	Централен депозитар
<b>СГС</b>	Софийски градски съд
<b>ИП</b>	Инвестиционен посредник
<b>ОСА</b>	Общо събрание на акционерите
<b>СД</b>	Съвет на директорите
<b>ТЗ</b>	Търговски закон
<b>ТР</b>	Търговски регистър
<b>ЗППЦК</b>	Закон за публичното предлагане на ценни книжа
<b>ЗПЗФИ</b>	Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
<b>ЗКПО</b>	Закон за корпоративното подоходно облагане
<b>ЗДДФЛ</b>	Закон за данъците върху доходите на физическите лица
<b>ЗКФН</b>	Закон за Комисията за финансов надзор
<b>ЗПФИ</b>	Закон за пазарите на финансови инструменти
<b>ЗТР</b>	Закон за Търговския регистър
<b>ЗЛЗ</b>	Закон за лечебните заведения
<b>ЗЗ</b>	Закон за здравето
<b>НСС</b>	Национални счетоводни стандарти
<b>МСФО</b>	Международни стандарти за финансови отчети
<b>ПРОСПЕКТА</b>	Проспект за публично предлагане на акции

**РЕГЛАМЕНТ 1129** Регламент (ЕС) № 2017/1129 на ЕК от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО

**РЕГЛАМЕНТ 809** Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29.04.2004г. относно прилагане на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами

**РЕГЛАМЕНТ 486** Делегиран Регламент (ЕС) № 486/2012 на ЕК от 30.03.2012г. за изменение на Регламент № 809/2004 по отношение на формата и съдържанието на проспекта, основния проспект, резюмето и окончателните условия, както и по отношение на изискванията за оповестяване

**РЕГЛАМЕНТ 862** Делегиран Регламент (ЕС) № 862/2012 на ЕК от от 4.06. 2012г. за изменение на Регламент (ЕС) № 809/2004 по отношение на информацията за съгласието за използване на проспект, информацията за базисните индекси и изискването за доклад, подготвен от независими счетоводители или одитори

**РЕГЛАМЕНТ 301** Делегиран Регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията от 30 ноември 2015 година за допълване на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти за одобряването и публикуването на проспекта и разпространението на реклами, както и за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията

**I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА****1.1. ИМЕНАТА НА ВСИЧКИ ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА, ДАДЕНА В ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА И В ЗАВИСИМОСТ ОТ СЛУЧАЯ, ЗА ОПРЕДЕЛЕНИ ЧАСТИ ОТ НЕГО.**

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД е дружество с едностепенна система на управление. Управителен орган на Дружеството е неговия Съвет на директорите. Към датата на настоящия документ членовете на Съвета на директорите на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД, отговарящи солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Документ за предлаганите ценни книжа, са:

- Емануела Ивелинова Стомонякова – Председател на Съвета на директорите и представляващ;
- Милена Георгиева Чалгаджиян– Заместник председател на Съвета на директорите и независим член на Съвета на директорите;
- Албена Денчева Желева - Изпълнителен директор

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, СД на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД (наричано в настоящия документ за краткост Дружеството, Емитента или Дружеството-емитент) не е упълномощил прокурист или друг търговски пълномощник.

Съставителят на финансовите отчети на Емитента – „ЕВРОПРИМ“ ЕООД ЕИК 121274913, седалище и адрес на управление гр. СОФИЯ, жк ЛЮЛИН бл.138 вх. 1 ет. 2 ап. 6, чрез управителя Николета Драгомирова Николова, отговаря солидарно с лицата, посочени в изречение първо на чл. 81, ал.3 от ЗППЦК за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитирания финансов отчет на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД към 31.12.2018г.

Регистрираният одитор Тома Симеонов Стоилов, регистриран в списъка на физическите лица - регистрирани одитори в Института на дипломирани експерт-счетоводители в България (ИДЕС), диплома № 0512 от 1999г., с адрес: гр. София 1164, кв. Лозенец, ул. "Света гора" № 17, ет. 2, ап. 4, отговаря солидарно с лицата, посочени в изречение първо на чл. 81, ал.3 от ЗППЦК, за вреди причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишния финансов отчет за 2018 г.

Председателят на Съвета на директорите и представляващ “Грийн Таун Проджектс” ЕАД – Емануела Ивелинова Стомонякова с подписа си на последната страница декларира, че този Документ за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на закона.

**1.2 ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ОТГОВАРЯТ ЗА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА**

С подписите си на последната страница Емануела Ивелинова Стомонякова - Председател на Съвета на директорите и представляващ декларира, че след като е положила всички разумни грижи и се е уверила, че случаят е такъв, че информацията, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл и Документа за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на закона.

Декларациите по чл.81, ал.5 от ЗППЦК на Членовете на Съвета на директорите, на Счетоводителя на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД представляват неразделна част от Проспекта.

## II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

В Регистрационния документ са описани рисковете, свързани с дейността на Емитента, а в настоящия Документ за ценните книжа са описани рисковете, за които всеки един инвеститор трябва да бъде информиран, преди да стане инвеститор в акции на Дружеството.

Инвестицията в акции е свързана с висока степен на риск. Освен рисковете, свързани с дейността на емитента и описани в Регистрационния документ (точка IV, стр. 9 и следващите), всеки инвеститор следва да бъде информиран и за характера и спецификата на рисковете, на които е изложен в качеството си на инвеститор в акции, описани в настоящия документ.

### Ценови риск

След вписване на дружеството от КФН в Регистъра по чл. 30 от ЗКФН, акциите от регистрираната емисия и емитираните акции от увеличението на капитала на дружеството ще се търгуват на БФБ. На вторичния пазар цената на една ценна книга може да се променя драстично в посока увеличение или намаление, понякога много бързо и непредвидимо. Върху борсовата цена на акциите на Дружеството ще оказват влияние и общите тенденции на пазара на ценни книжа, обемът на свободно търгуеми акции – т. нар. „free-float”, липсата на инвеститорски интерес към страната и/или към конкретното дружество, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции.

### Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от липсата на активна търговия с акциите на Дружеството. Поради това акционерите на Дружеството могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от акциите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.

### Инфлационен риск

Инвеститорите трябва да имат предвид инфлационния риск, тъй като той влияе в посока намаляване на реалната доходност на тяхната инвестиция. Това се осъществява посредством намаляване на покупателната способност на местната валута (лев) в следствие повишение на общото ценово равнище в страната. През последните години този риск е сведен до минимум предвид поддържането на сравнително ниско ниво на инфлация в страната.

### Валутен риск

Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро: 1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

### Риск от неизплащане на дивидент

За всички обикновени акции е характерен рискът от несигурност при получаването на дивидент (променливост в размера на дивидента) и в частност неговото неизплащане.

Всяка акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на дивидента е променлива величина, която зависи от размера на печалбата на компанията и пряко от решението за разпределение на печалбата от Общото събрание на акционерите.

### Риск от разводняване на капитала

Риск от разводняване на капитала съществува при реализация на последващи емисии акции, в случай че емисионната им стойност е по-ниска от балансовата стойност на една акция преди увеличението на капитала, а така също при конвертиране в акции на издадени облигации или варанти, и при упражняване на опции. Доколкото увеличаването на капитала ще бъде чрез публична емисия и след потвърден проспект и доколкото чл. 92, ал.1, т.2 от ЗППЦК забранява емисионната стойност на новите акции да е по-ниска от балансовата стойност на една акция преди увеличението на капитала, ако това накърнява интересите на акционерите, то този риск е ограничен. Към датата на изготвяне на настоящия документ „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД, гр.София няма издадени конвертируеми облигации, варанти или опции.

#### Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа.

#### Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на акции за увеличение на капитала

Липсата на значителен интерес за инвестиции на българския капиталов пазар, поражда риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на акции от увеличението на капитала. Публичното предлагане ще се счита за успешно приключило, ако бъдат записани и платени не по-малко от 4 000 000 нови акции от увеличението на капитала. В случай, че бъдат записани по-малък брой акции от 4 000 000 броя, увеличението на капитала на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД ще се счита за неуспешно. В този случай внесените от инвеститорите суми, заедно с начислените от банката лихви (ако има такива), ще бъдат възстановени от емитента по посочените в заявките банкови сметки или по други банкови сметки, допълнително указани от инвеститорите, в едномесечен срок от публичното оповестяване на резултатите от предлагането. В деня на публичното оповестяване на резултатите от предлагането „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД ще уведоми Уникредит Булбанк АД АД, Клон Цар Борис III за резултата от подписката, ще публикува на своята интернет страница и на страницата на ИП „Капман“ АД покана до лицата, записали акции, съдържаща условията и реда за връщане на набраните суми, и ще заяви поканата за оповестяване в търговския регистър и за публикуване в информационната медия X3News.

#### Риск за акционерите

Основният риск и несигурност за акционерите на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД е възможността инвестицията им в акции на Емитента да понижи своята стойност и да не генерира очакваната от тях възвращаемост поради намаляване на цената на акциите или липса на дивиденди.

С цел ограничаване на риска за акционерите, СД на Емитента ще се стреми да поддържа ниски нива на задлъжнялост, ефективно оперативно управление и диверсифициран инвестиционен портфейл. Изброените мерки спомагат за постигане на по-висока финансова устойчивост на дружеството, но не могат да неутрализират всички рискове, произтичащи от дейността му.

#### Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Основните рискове пред които са изправени инвеститорите, инвестиращи на българския капиталов пазар са свързани с изключително ниската ликвидност на пазара, липсата на достатъчно добри инструменти и компании за инвестиране, както и липсата на инструменти с достатъчно голям обем за привличане на големи институционални инвеститори. Тези фактори влияят пряко на състоянието на пазара, оценката на компаниите търгувани на него и са основна причина за липса на интерес от страна на местни и чуждестранни институционални инвеститори към него. От друга страна е възможно инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества, търгувани на други пазари на ценни

книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на регулативните стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа и други въпроси.

### III. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

#### 3.1.ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ

Емануела Ивелинова Стомонякова, в качеството си на Представяващ „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД, с подписа си в края на Документа за предлаганите ценни книжа, декларира, че по нейно мнение, оборотният капитал е достатъчен за настоящите нужди на Емитента.

#### 3.2.КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Представените по-долу избрани финансови данни за „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД се основават на одитиран годишен финансов отчет на дружеството към 31.12.2018 г.

*Таблица 1: Капитализация и задлъжнялост на база одитиран годишен отчети в хил. лв.*

Наименование	31.12.2018г.
Собствен капитал	49
Основен капитал	50
Финансов резултат	-1
Дългосрочни пасиви	0
Краткосрочни пасиви	0

*Източник: Одитиран годишен финансов отчет на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД към 31.12.2018г.*

Посочените по-долу очаквани постъпления от публичното предлагане ще бъдат достатъчни за осъществяването на планираните в краткосрочен план инвестиции. Към настоящия момент емитентът не възнамерява да използва други форми за финансиране на основната си дейност, освен по изключение банкови заеми за временно преодоляване на липса на средства за инвестиране.

#### 3.3. УЧАСТИЕ НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Емитентът няма информация за участия, които да водят до конфликт на интереси при реализацията на емисията.

Никое от посочените в този документ лица участвали в изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа не притежава и няма намерение да придобива значително участие в капитала на емитента, нито има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента или е в дългосрочни търговски отношения с него.

Възнаграждението на упълномощения инвестиционен посредник „Капман“ АД не зависи от успеха на настоящото публично предлагане.

#### 3.4.ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

##### а) причини за извършване на публичното предлагане на ценните книжа

Настоящото публично предлагане на акции на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД се извършва в изпълнение на решението на едноличния собственик на капитала на дружеството, проведено на 11.12.2018г.



Чрез увеличението на капитала дружеството цели да набере финансов ресурс за осъществяване на инвестиционните си цели. „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД възнамерява да насочи инвестициите си в следните направления: апартаменти и жилищни комплекси, с цел отдаване под наем, управление, преустройство и/или последваща препродажба, участия в компании, които инвестират в такъв тип недвижими имоти, терени с цел строителство и препродажба, участия в компании, които развиват дейност в предоставяне на услуги, свързани с недвижимите имоти, ценни книжа в компании от други сектори.

В случай че емисията бъде записана в пълен размер - 8 000 000 лв., нетните постъпления ще бъдат в размер на 7 993 198 лв., които приоритетно ще бъдат инвестирани в придобиване на следните видове активи:

- Придобиване/изграждане и управление на домове за стари хора /затворени комплекси/, както и придобиване на участия в компании, които инвестират в такъв тип недвижими имоти - до 70 % от стойността на набраните в следствие на публичното предлагане средства;
- придобиване/строителство на градски апартаменти/комплекси за чуждестранни работници на мултинационални компании, както и придобиване на участия в компании, които инвестират в такъв тип недвижими имоти - до 70 % от стойността на набраните в следствие на публичното предлагане средства;
- придобиване/строителство и управление на жилищни комплекси от затворен тип за западни и източни европейски пенсионери, с цел отдаване под наем, управление, преустройство и/или последваща препродажба, както и придобиване на участия в компании, които инвестират в такъв тип недвижими имоти - до 70 % от стойността на набраните в следствие на публичното предлагане средства;
- придобиване на терени с цел строителство и препродажба - до 50 % от стойността на набраните в следствие на публичното предлагане средства;
- придобиване на участия в компании, които развиват дейност в предоставяне на услуги, свързани с недвижимите имоти, а именно архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително монтажни работи, агентски и брокерски услуги по покупко-продажба на недвижими имоти и др. - до 70 % от стойността на набраните в следствие на публичното предлагане средства;
- придобиване на ценни книжа в компании от други сектори - до 30 % от стойността на набраните в следствие на публичното предлагане средства.

В случай че емисията бъде записана в минимален размер, при който тя ще се счита успешна - 4 000 000 лв., нетните постъпления ще бъдат в размер на 3 993 198 лв., които приоритетно ще бъдат инвестирани, както следва:

- Придобиване/изграждане и управление на домове за стари хора /затворени комплекси/, както и придобиване на участия в компании, които инвестират в такъв тип недвижими имоти - до 70 % от стойността на набраните в следствие на публичното предлагане средства;
- придобиване/строителство на градски апартаменти/комплекси за чуждестранни работници на мултинационални компании, както и придобиване на участия в компании, които инвестират в такъв тип недвижими имоти - до 70 % от стойността на набраните в следствие на публичното предлагане средства;
- придобиване/строителство и управление на жилищни комплекси от затворен тип за западни и източни европейски пенсионери, с цел отдаване под наем, управление, преустройство и/или последваща препродажба, както и придобиване на участия в компании, които инвестират в такъв тип недвижими имоти - до 70 % от стойността на набраните в следствие на публичното предлагане средства;
- придобиване на терени с цел строителство и препродажба - до 50 % от стойността на набраните в следствие на публичното предлагане средства;

- придобиване на участия в компании, които развиват дейност в предоставяне на услуги, свързани с недвижимите имоти, а именно архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително монтажни работи, агентски и брокерски услуги по покупко-продажба на недвижими имоти и др. - до 70 % от стойността на набраните в следствие на публичното предлагане средства;
- придобиване на ценни книжа в компании от други сектори - до 30 % от стойността на набраните в следствие на публичното предлагане средства.

„Грийн Таун Проджектс“ ЕАД планира временно свободните парични средства на дружеството да бъдат вложени в депозити и/или инструменти на паричния пазар - краткосрочни държавни ценни книжа с падеж до 12 месеца, дългови ценни книжа със срок до падежа до 12 месеца, и/или договорни фондове на паричния пазар с цел получаване на доходност и от тях.

### **б) очаквана нетна сума на приходите от публичното предлагане**

Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане на акции е в размер на 7 993 198 лв. Тази сума е изчислена, като от максималния размер на емисията 8 000 000 лв. са извадени очакваните разходи, свързани с публичното предлагане. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на дружеството. В случай, че емисията бъде записана в минимален размер, при който тя ще се счита успешна – 4 000 000 лв., нетните постъпления ще бъдат в размер на 3 993 198 лв.

Набраните от издадената емисия средства няма да се използват за пряко или непряко придобиване на активи, извън обичайната дейност на дружеството;

## **IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ**

### **4.1. ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Предмет на публично предлагане са 8 000 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции с право на един глас от емисията за увеличаване на капитала на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД. Всички акции от новата емисия са от един и същи клас и дават еднакви права на своите притежатели. Акциите са от същия вид и клас, както вече издадените акции от капитала на дружеството с ISIN код: BG1100014189. Акциите ще се предлагат само в Република България и няма да бъдат предмет на международно предлагане.

### **4.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА СЪЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Емитираните до момента от „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД, както и акциите от увеличението на капитала на Дружеството, за което е изготвен този документ, се издават съгласно българското законодателство.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с публичното предлагане на акциите на дружеството се уреждат в следните нормативни актове:

- ☞ Закон за публично предлагане на ценни книжа и всички наредби и указания на Комисията по финансов надзор по прилагането му;
- ☞ Наредба № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация;
- ☞ Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;

- 📖 Наредба № 22 за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на КФН;
- 📖 Наредба №8 за Централния депозитар.
- 📖 Закон за Комисията по финансов надзор
- 📖 Закон за пазарите на финансовите инструменти
- 📖 Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- 📖 Закон за корпоративното подоходно облагане;
- 📖 Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- 📖 Валутен закон;
- 📖 Търговски закон;
- 📖 Закон за мерките против изпирането на пари;
- 📖 Правилник на Централен депозитар и съответните му приложения;
- 📖 Правилник на БФБ АД и съответните му приложения;
- 📖 Регламент 1129 Регламент (ЕС) № 2017/1129 на ЕК от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО;
- 📖 Регламент ЕО № 809/2004 на ЕК за прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в Проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни Проспекти и разпространяването на реклами. Регламентът има пряко действие на територията на България;
- 📖 Делегиран Регламент ЕС № 862/2012 на ЕК за изменение на регламент (ЕО) № 809/2005 по отношение на информацията за съгласието за използване на проспект, информацията за базисните индекси и изискването за доклад, подготвен от независими счетоводители или одитори;
- 📖 Делегиран Регламент ЕС № 486/2012 на ЕК за изменение на регламент (ЕО) № 809/2005 по отношение на формата и съдържанието на проспекта, основния проспект, резюмето и окончателните условия, както и по отношение на изискванията за оповестяване.
- 📖 Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията от 30 ноември 2015 година за допълване на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти за одобряването и публикуването на проспекта и разпространението на реклами, както и за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията

Основният нормативен акт, приложим по отношение на акциите на дружеството е ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му. За неуредените случаи от ЗППЦК се прилагат разпоредбите на Търговския закон.

Разпоредбите на Раздел I от глава единадесета на ЗППЦК и Наредбата за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество уреждат изискванията за разкриване на значително участие в дружеството.

Задължителните търгови предложения са уредени в Раздел II от глава единадесета от ЗППЦК и в Наредбата за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане, както и в Наредбата за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции.

Условията за отписване на дружествата от регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за КФН, са уредени в чл. 119 от ЗППЦК и в Наредба №22 на КФН за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на КФН.

#### **4.3. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ АКЦИИТЕ СА ПОИМЕННИ ИЛИ НА ПРИНОСИТЕЛ И ДАЛИ АКЦИИТЕ СА В НАЛИЧНА (СЕРТИФИЦИРАНА) ФОРМА ИЛИ В БЕЗНАЛИЧНА ФОРМА**

Акциите от емисията от увеличението на капитала на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД са поименни и безналични, свободно прехвърляеми, с право на един глас. Регистрите на безналичните ценни книжа се водят от „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление в гр. София 1303, ул. „Три уши“ 10, ет. 4.

#### **4.4. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Емисията акции на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД е деноминирана в български лева (BGN). Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев и емисионна стойност е 1 (един) лев.

#### **4.5. ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ТЕЗИ ПРАВА И ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА**

Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

##### **Право на дивидент**

##### **- фиксираната дата/дати на които възниква правото**

Право да получат дивидент ще имат лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на дружеството.

##### **- срокът, след който правото на дивидент изтича и индикация за лицето, в чиято полза е действието на това изтичане**

Лицата, ползващи се от правото на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

##### **- ограничения за дивиденти и процедури за непробиваващи държатели**

Политиката на дружеството по отношение на дивидентите не предвижда ограничения за дивиденти за лицата, които съгласно ТЗ и ЗППЦК имат право на дивидент. Не са предвидени специални разпоредби относно непробиваващи държатели.

##### **- процентът на дивидента или методът за неговото изчисляване, периодичност и естество на плащанията – с натрупване или без натрупване**

„Грийн Таун Проджектс“ ЕАД до момента не е изплащало дивиденти. По предложение на Съвета на директорите, Общото събрание взема решение относно изчисляване размера на дивидента.

### Право на глас

Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите. Правото на глас в Общото събрание възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на всяко съответно увеличение на капитала. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание. Разпореждането с безналични акции се извършва по реда и при условията на ЗППЦК и има действие от регистрацията на разпореждането в Централен депозитар. Всеки акционер може да се разпорежда неограничено и свободно с акциите си в дружеството.

### Права за закупуване преди друг при оферти за подписка за акции от същия клас

Съгласно действащият в момента устав и уставът, приет под условие, че дружеството ще придобие статут на публично дружество по смисъла на чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, акционерите на дружеството имат право на предпочитателно придобиване на нови акции при увеличаване на капитала със същия клас акции.

### Право на ликвидационен дял

Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право възниква, в случай че при ликвидация на дружеството след удовлетворяване на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

### Условия за обратно изкупуване

Съгласно действащият в момента устав и уставът, приет под условие, че дружеството ще придобие статут на публично дружество по смисъла на чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД може да изкупи собствени акции въз основа на решение на общото събрание на акционерите, взето с мнозинство от представените акции и в съответствие с изискванията на закона и предвидения в него ред. Дружеството може да придобива през една календарна година повече от 3 на сто собствени акции с право на глас в случаите на намаляване на капитала чрез обезсилване на акции и обратно изкупуване само при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК

### Условия за конвертиране

Съгласно приетия под условие устав на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД, Дружеството може да издава облигации при спазване на разпоредбите на Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Решението за издаване на облигациите се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство повече от 1/2 (една втора) от представените на събранията акции. В решението за издаване на облигации се определя вида на облигациите и условията за тяхното издаване, предлагане и записване. Дружеството може да издава варианти, които да дават право да се записват нови акции на Дружеството в съотношение, по цена и при други условия, определени от компетентния дружествен орган и в съответствие с приложимите законови разпоредби.

В устава на дружеството, приет под условие, че дружеството ще придобие статут на публично дружество по смисъла на чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, в срок до 5 години от влизане в сила на този устав, Съветът на директорите може да взема едно или повече решения за издаване на облигации, включително конвертируеми, до общ номинален размер на издадените въз основа на решения на Съвета на директорите облигации 15 000 000 (петнадесет милиона) лева. Превръщането на облигации в акции се извършва след решение за увеличаване на капитала на Дружеството, прието от Общото събрание на акционерите или от Съвета на директорите по реда на чл. 16.1, предложение второ и чл. 22.1 от Устава, при спазване на изискванията на действащото законодателство.

### Допълнителни права на акционерите

**Малцинствени права на акционерите, съгласно чл. 118 от ЗППЦК:**

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество могат:

1. да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството;
2. да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
3. да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;
4. да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.
5. Правото по т. 4 не се прилага, когато в дневния ред на общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1. Лицата по чл. 114, ал. 1 нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1.

#### Акционерите на дружеството имат и право и:

1. да получават писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание;
2. на Общото събрание да поискат и да получат информацията относно икономическото и финансово състояние и търговската дейност на Дружеството, независимо дали това е свързано с обявения дневен ред;
3. да упълномощят писмено друго лице да ги представлява на Общото събрание;
4. при увеличаване на капитала на дружеството да придобият акции, съответстващи на техния дял в капитала преди увеличението;
5. при поискване да им се представят протоколите от ОСА и приложенията към тях;
6. на други права, посочени в закона или в Устава на Дружеството.

#### Право на участие в увеличението на капитала

При увеличение на капитала на Дружеството всеки акционер има право да придобие част от акциите от всяка допълнителна емисия, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. Чл. 194, ал.4 и Чл.196, ал.3 от Търговския закон не се прилагат;

Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато решението за увеличението на капитала се взема от управителния орган – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на оповестяване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а от ЗППЦК.

При увеличаване на капитала на Дружеството чрез записване на акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

#### **4.6. РЕШЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО ЦЕННИТЕ КНИЖА ЩЕ БЪДАТ ИЗДАДЕНИ**

Предлаганите акции от увеличението на капитала на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД се издават в изпълнение на решението на едноличния собственик на капитала на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД проведено на 11.12.2018г.

Капиталът на Дружеството се увеличава от 50 000 лв., разпределен в 50 000 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 8 050 000 лв., чрез издаване на нови 8 000 000 броя поименни

безналични акции, с право на един глас, номинална стойност от 1 лев за акция и емисионна стойност от 1 лева за акция. Ако до изтичане на сроковете за записване на новите акции, те не бъдат записани изцяло, съответно не бъдат направени определените вноски, капиталът ще бъде увеличен в размер, съответстващ на записаните акции, но само в случай, че техният общ брой е не по-малък от 4 000 000 броя акции от новата емисия.

На свое заседание от 18.02.2019 г. Съветът на директорите е приел Проспекта за публично предлагане на акции на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД.

Капиталът се увеличава по реда и при условията на чл. 192, ал. 1 Търговския закон и чл.14 от действащия към момента устав на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД. При това увеличаване на капитала на дружеството, разпоредбите на чл. 194, ал.1 от Търговския закон няма да се прилагат. Акционерът (учредителят) няма право на предпочитително придобиване на част от новите акции, съответстващи на дела му в капитала преди увеличението, съгласно решението на едноличния собственик на капитала на дружеството от дата 11.12.2018г.

Проспектът за публично предлагане на акции, част от който е настоящият Документ за предлаганите ценни книжа, е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № .....

#### **4.7. ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИСИЯТА ЦЕННИ КНИЖА**

Увеличението на капитала има действие от датата на вписването му в Търговски регистър при Агенцията по вписванията. Новите акции се издават с регистриране на увеличението на капитала в Централния депозитар, като се очаква това да стане през месец май 2019 г.

#### **4.8. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ И ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Акциите, издадени до момента от „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД, включително и тези, които са предмет на настоящото предлагане, са свободно прехвърляеми, без ограничения и/или условия, при спазване на действащите нормативни изисквания.

След вписването на съществуващите акции и емисията от настоящото увеличение на капитала в Търговски регистър, след регистрацията им в Централен депозитар АД и след вписването на съществуващите акции и емисията в регистъра на КФН, акциите ще бъдат заявени за допускане до търговия на регулирания пазар на ценни книжа, организиран от БФБ АД.

Прехвърлянето на акциите от предлаганата емисия е регламентирано в разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа и наредбите по неговото прилагане, Закона за пазарите на финансовите инструменти, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилника на БФБ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД (ЦД). ЦД регистрира сделките за прехвърляне на акции от емисията при наличие на необходимите акции и парични средства, при отсъствие на други пречки за регистрацията и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в ЦД. Правата на купувача на акции се установяват с издадено от ЦД удостоверение за притежавани финансови инструменти или друг документ за регистрацията с равностойно правно значение. Предаването на документа за регистрацията и заплащането на продажната цена се извършва чрез инвестиционен посредник, въз основа на сключен договор.

Вторичната търговия с акции на дружеството ще се извършва на БФБ АД, или на извънборсов пазар чрез лицензиран инвестиционен посредник (ИП). За да закупят или продадат акции на борсата, инвеститорите и акционерите следва да подадат съответните поръчки „купува“ или „продава“ на ИП. При сключване на борсовата сделка, ИП осъществява необходимите действия за регистрацията на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента по сделката, с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача по сметката на купувача.

Съгласно чл. 35 от Наредба № 38 на КФН, инвестиционните посредници имат задължение да изискват от клиентите си, съответно от техните пълномощници, да декларират дали:

1. притежават вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася нареждането и за техния емитент, ако финансовите инструменти, за които се отнася нареждането, се търгуват на регулиран пазар;
2. финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба или за замяна, са блокирани в депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор;
3. сделката – предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.

Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на негов клиент, ако клиентът, съответно неговият пълномощник, откаже да подаде декларация по чл. 35 от Наредба № 38, или декларира, че сделката - предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът по изречение първо се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента.

Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждането, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Забраната по предходното изречение по отношение на заложен финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;
2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.

Сделки с акции от настоящата емисия могат да се сключат на извънрегулиран пазар и пряко между отделни лица като вписването в книгата за безналичните ценни книжа на емитента, водена от ЦД, се извършва чрез регистрационен агент.

При сключване на договори за дарение и замяна на ценни книжа от настоящата емисия, както и в случаите на наследяване на починал акционер, съответните лица заявяват правата си и могат да поискат извършване на съответните вписвания в книгата за безналичните ценни книжа на емитента, водена от ЦД, чрез инвестиционен посредник – регистрационен агент, включително банка, които извършват съответната процедура по наследяването съгласно Правилника на ЦД.

#### **4.9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАЛИЧИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПОГЛЪЩАНЕ/ВЛИВАНЕ И/ИЛИ ПРАВИЛА ЗА ПРИНУДИТЕЛНО ИЗКУПУВАНЕ ИЛИ РАЗПРОДАЖБА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Не е налице информация за наличието на никакви предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД.



#### **4.10. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ОТПРАВЕНИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА ЗА ПУБЛИЧНО ИЗКУПУВАНЕ НА КОНТРОЛЕН ПАКЕТ ОТ АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА ПРЕЗ ПРЕДХОДНАТА И ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА**

„Грийн Таун Проджектс“ ЕАД е учредено на Учредителното събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 25.10.2018г и към датата на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не са били отправяни търгови предложения от трети лица за замяна или закупуване на акции на Дружеството, нито каквито и да е други предложения за изкупуване на контролен пакет от акции на Дружеството.

#### **4.11. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ**

Доходът от акции може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба), под формата на дивиденди или под формата на ликвидационни дялове – при прекратяване на Дружеството. По-долу е представена информация за общия режим на данъчно облагане на доходите от акции.

Емитентът поема отговорност за удържането на данъци при източника.

##### Данъчно облагане на местни физически лица

Съгласно чл. 38, ал.1, т.2 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите от дивиденди и ликвидационни дялове в полза на местни или чуждестранни физически лица от източник в България и местни физически лица от източник в чужбина. Следователно, доходите, разпределени от Дружеството под формата на дивиденди и ликвидационни дялове в полза на местни физически лица, се облагат с окончателен данък в размер на 5 на сто.

Съгласно чл. 13, ал.1, т.3 от ЗДДФЛ, не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от допълнителните разпоредби на ЗДДФЛ.

Съгласно §1, т.11 от ДРЗДДФЛ сделките с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти; сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство; сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от национални инвестиционни фондове, допуснати за публично предлагане в страната; за обратно изкупуване се смята и разпределението на парични средства при ликвидация на национални инвестиционни фондове от затворен тип; сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, или аналогични по вид сделки в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, се считат за разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ.

Следователно не се облагат доходите на местните физически лица, реализирани при сделки с акции на Дружеството, когато са извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и ал. 2 от ЗПФИ.

##### Данъчно облагане на чуждестранни физически лица

Съгласно чл. 38, ал.1, т.2 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите от дивиденди и ликвидационни дялове в полза на местни или чуждестранни физически лица от източник в България. Следователно, доходите, разпределени от Дружеството под формата на дивиденди и ликвидационни дялове в полза на чуждестранни физически лица, се облагат с окончателен данък в размер на 5 на сто.

Съгласно чл. 37, ал.1, т.12 от ЗДДФЛ с окончателен данък, независимо от обстоятелствата по чл. 13, се облагат доходите на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи, с изключение на доходите от замяна по чл. 38, ал. 5 от ЗДДФЛ. Съгласно чл. 37, ал.7 не се облагат с окончателен данък доходите по чл. 37, ал.1, освободени от облагане по чл. 13 и начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, или в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство. Обстоятелствата по чл.37, ал. 7 се удостоверяват пред платеца на дохода с документ, издаден от данъчната администрация на държавата, в която лицето е установено за данъчни цели, и декларация от лицето, придобило дохода, че са налице обстоятелствата по чл. 13 от ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал.1, т.3 от ЗДДФЛ, не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от допълнителните разпоредби на ЗДДФЛ. Съгласно §1, т.11 от ДРЗДДФЛ сделките с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти; сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство; сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от национални инвестиционни фондове, допуснати за публично предлагане в страната; за обратно изкупуване се смята и разпределението на парични средства при ликвидация на национални инвестиционни фондове от затворен тип; сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, или аналогични по вид сделки в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, се считат за разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ.

Следователно доходите, реализирани при сделки с акции на Дружеството, когато са извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и ал. 2 от ЗПФИ, не се облагат с данък при източника, когато са начислени в полза на чуждестранно физическо лице, установено за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз или в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство.

Когато лицето е местно на държава извън Европейския съюз или Европейското икономическо пространство, му се удържа данък при източника в размер на 10 на сто.

#### Данъчно облагане на местни юридически лица

Съгласно чл. 27, ал.1 от ЗКПО не се признават за данъчни цели приходи в резултат на разпределение на дивиденди от местни юридически лица. Следователно доходът, разпределен от Дружеството в полза на местни юридически лица не следва да бъде включен при образуване на счетоводния резултат за данъчни цели.

Съгласно чл. 194 от ЗКПО, когато местни юридически лица разпределят дивиденди (доходи) в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително общини, се удържа данък при източника, който в окончателен и е в размер на 5 на сто.

Съгласно чл. 44 от ЗКПО при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат: 1) се намалява с печалбата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните разпоредби на ЗКПО, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти, и 2) се увеличава със загубата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните

разпоредби на ЗКПО, определена като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно § 1, т. 21 от ДРЗКПО сделките с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти; сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство; сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от национални инвестиционни фондове, допуснати за публично предлагане в страната; за обратно изкупуване се смята и разпределението на парични средства при ликвидация на национални инвестиционни фондове от затворен тип; сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, или аналогични по вид сделки в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, се считат за разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 44 от ЗКПО.

Следователно не се облагат доходите на местните юридически лица, реализирани при сделки с акции на Дружеството, когато са извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и ал. 2 от ЗПФИ.

#### Данъчно облагане на чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 194 от ЗКПО, когато местни юридически лица разпределят дивиденди и ликвидационни дялове в полза на чуждестранни юридически лица (с изключение на случаите, когато доходите се разпределят в полза на договорен фонд, реализират се от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната или се разпределят в полза на чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство (освен в случаите на скрито разпределение на печалба), се удържа данък при източника, който е окончателен и е в размер на 5 на сто.

Съгласно чл. 196 от ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните разпоредби на ЗКПО.

Съгласно § 1, т. 21 от ДРЗКПО сделките с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти; сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство; сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от национални инвестиционни фондове, допуснати за публично предлагане в страната; за обратно изкупуване се смята и разпределението на парични средства при ликвидация на национални инвестиционни фондове от затворен тип; сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, или аналогични по вид сделки в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, се считат за разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 196 от ЗКПО.

Следователно не се облагат доходите на чуждестранните юридически лица, реализирани при сделки с акции на Дружеството, когато са извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и ал. 2 от ЗПФИ.

Когато в данъчна спогодба или в друг международен договор, ратифициран от Република България, обнародван и влязъл в сила, се съдържат разпоредби, различни от разпоредбите на този закон, прилагат се разпоредбите на съответната данъчна спогодба или договор.

## V. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

### 5.1. УСЛОВИЯ, СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ ИЗИСКВАНИ ЗА КАНИДАДТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, Закон за пазарите на финансовите инструменти, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници и Правилника на “Централен депозитар” АД.

Предмет за настоящото публично предлагане са 8 000 000 (осем милиона) броя обикновени поименни акции от емисията по увеличение на капитала на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД. Всичките акции се предлагат равнопоставено на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

Предлаганите акции са с номинална стойност 1 (един) лев всяка и емисионна стойност 1 (един) лева.

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда възможността срокът на подписката да бъде удължен еднократно до 60 дни, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН. Дружеството незабавно обявява удължаването на срока на своята интернет страница, на интернет страницата на инвестиционния посредник, обслужващ предлагането, и заявява за оповестяване в Търговския регистър и за публикуване в информационната медия X3News. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

В случай, че до крайния срок на предлагането не бъдат записани акции до минималния размер от 4 000 000 нови акции, първичното публично предлагане ще се счита за неуспешно и емитентът ще уведоми КФН по реда на чл. 84, ал. 3 ЗППЦК. При незаписване на минималния брой нови акции няма да бъде изготвян списък за разпределение. Инвеститорите, подали поръчки, няма да получат потвърждение за разпределение и съответно няма да имат задължението да заплатят съответното количество акции. Съответно, няма да бъдат акумулирани средства по набирателната сметка, които да бъдат върнати на платилите инвеститори.

В случай, че поради независещи от Емитента и/или инвестиционния посредник причини набирателната сметка не бъде заверена в указаните срокове с минималното количество средства (минималния размер от 4 000 000 нови акции, умножен по емисионната стойност), Емитентът уведомява КФН по реда на чл. 84, ал. 3 от ЗППЦК. В деня на уведомяването по предходното изречение, „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД уведомява Уникредит Булбанк АД, клон Цар Борис III за резултата от подписката, публикува на своята интернет страница и на страницата на инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала, покана до лицата, записали ценни книжа, съдържаща условията и реда за връщане на набраните суми и заявява поканата за оповестяване в Търговския регистър и за публикуване в информационната медия X3News. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако такива са налице.

В случай, че увеличението на капитала не бъде вписано в Търговския регистър, „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД ще оповести това обстоятелство по реда, описан в предходния

параграф съгласно изискванията на чл. 84, ал. 3 от ЗППЦК. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции по реда, описан в предходния параграф.

След приключване на подписката, вписване на увеличениния капитал на дружеството в Търговския регистър, регистрация на новата емисия акции в Централен депозитар АД и вписване на съществуващата и новата емисии акции в регистъра по чл. 30 на Комисията за финансов надзор, „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД ще предприеме действия за приемане на съществуващите акции и акциите от увеличението на капитала за търговия на БФБ АД.

#### Общ размер на емисията

Предмет на публичното предлагане са 8 000 000 (осем милиона) броя нови обикновени, поименни, безналични, с право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял акции.

Първичното публично предлагане ще бъде успешно само, ако бъдат записани и заплатени най-малко 4 000 000 (четири милиона) акции с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1 лв., в който случай, капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните и заплатени акции.

Предлаганите акции са с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1 лев всяка.

#### Периодът, включително всякакви възможни изменения, през които предлагането ще бъде открито и процес на кандидатстване

##### Начало на предлагането:

За начало на публичното предлагане се смята датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК в информационната медия X3News, на интернет страниците на Емитента и на упълномощения инвестиционен посредник „Капман“ АД (ако публикациите са в различни дати – първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от най-късната от всички дати). Съобщението за публично предлагане може да бъде публикувано единствено след одобрение от Комисията за финансов надзор на проспекта.

##### Начало и продължителност на подписката:

Начална дата на подписката е първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в информационната медия X3News и на интернет страниците на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД и на упълномощения инвестиционен посредник „Капман“ АД, (ако публикациите са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от най-късната от всички дати). Поръчки за покупка ще се приемат в рамките на десет работни дни от началната дата, всеки работен ден от 09.00 ч. до 18.00 ч. Подписката приключва на десетия работен ден от началната дата, като след приключването ѝ, в срок от три работни дни се обявява списъка на разпределение и инвеститорите се уведомяват за броя акции, записани от тях.

#### Условия и ред за записване на предлаганите ценни книжа

Могат да бъдат подавани два типа поръчки:

- Лимитирана – поръчка за записване (покупка) на акции, в която е зададен максималният брой акции по емисионната стойност. Лимитираните поръчки могат да бъдат изпълнени частично; и
- Пазарна – поръчка за записване на акции, която съдържа само обща стойност в лева или общ брой желани за записване акции. Пазарната поръчка може да бъде изпълнена частично или изцяло.

Подаването на поръчка се счита за потвърждение, че инвеститорът:

- Се е запознал с Проспекта и е приел условията на предлагането;

- Дава съгласие да му бъде разпределен по-малък брой предлагани акции от броя, посочен в подадената поръчка, съгласно условията, изложени в този Документ за предлаганите ценни книжа;
- Се съгласява да заплати сума, равна на броя разпределени предлагани акции, умножени по емисионната стойност, заедно с всички такси и комисионни, свързани с предлагането.
- И е съгласен, че ако до последната дата на плащане (включително) в набирателната сметка не е постъпила дължимата сума във връзка със заплащане на разпределените му предлагани акции, акциите няма да бъдат придобити от инвеститора и той не може да предявява в тази връзка претенции към инвестиционния посредник и Емитента.

Поръчки се подават в долупосочените офиси на упълномощения инвестиционен посредник, лично от инвеститора или от негов пълномощник. Поръчки (попълнени и подписани от инвеститора) могат да се подават и чрез друг инвестиционен посредник.

Ако преди крайния срок на подписката бъдат подадени заявки за записване на повече от предложените акции /свърхзаписване/, подписката не се прекратява. Приемането на заявки за записване на акции продължава до обявения краен срок по-долу.

В случай на свърхзаписване, всички подадени заявки за записване на акции се удовлетворяват пропорционално, като:

- а) се сумира общия брой акции по всички подадени заявки;
- б) се изчисли в процент дела на записваните акции по всяка заявка от общия брой записвани акции по всички подадени заявки по т. “а”, и
- в) полученият процентен дял по т. “б” за всяка заявка се приложи към общия брой предложени акции от тази емисия.

Във всички случаи, включително и при свърхзаписване, в срок до 3 (три) работни дни след крайния срок за записване на акции (десетия работен ден от началната дата), ИП “Капман” АД изпраща потвърждение до инвеститорите, съответно списъка на разпределение за инвестиционните посредници, относно броя акции, които имат право да получат. Инвеститорите заплащат съответните суми (брой разпределени акции умножен по емисионната стойност) в срок от три работни дни от получаване на потвърждението за броя разпределени акции.

Разпределение на записаните акции и обявяване на списъка за разпределение

Акциите, предмет на публично предлагане ще бъдат разпределени до три работни дни след изтичане на срока за подаване на поръчки за записване. В същият срок ще бъде обявен и списъкът за разпределение.

#### Последна дата за заплащане

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка на името на „Грийн Таун Проджектс” ЕАД в Уникредит Булбанк АД Клон Цар Борис III, адрес: гр. София, бул. „Цар Борис III“ 41, тел: 359 2 895 4028.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до края на третия работен ден след обявяване на списъка за разпределените акции. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името/наименованието на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/ЕИК (за български лица), броя на записваните акции, общия размер на дължимата и извършена вноска.

Набраните парични средства по набирателната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката, вписването на увеличаването на капитала в Търговския регистър към Агенцията по вписванията (чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК).

### Край на подписката

Подписката приключва на десетия работен ден от началната дата, като след приключването ѝ, в срок от три работни дни се обявява списъка на разпределение и инвеститорите се уведомяват за броя акции, записани от тях. Инвеститорите разполагат с три работни дни след обявяване на списъка за разпределение на предлаганите акции да заплатят тяхната стойност.

### Неоттегляемост на поръчките

Съгласно §1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции.

Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85, ал. 6 от ЗППЦК само при наличие на съществени промени в проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация подадена при инвестиционния посредник, при който са били записани ценните книжа.

### Подаване на поръчки чрез пълномощник

Поръчката може да бъде подадена и чрез пълномощник, който се легитимира с документ за самоличност, ако е физическо лице или с удостоверение за актуално състояние, регистрационен акт или други аналогични документи (в зависимост от това, дали е местно или чуждестранно юридическо лице) и нотариално заверено изрично пълномощно за записване на нови акции.

„Капман”АД и инвестиционните посредници, до които се подават поръчките, в съответствие с приложимите нормативни актове, своите общи условия и практика, имат правото да откажат приемането на поръчките, ако не са удовлетворени от вида, формата, валидността и други обстоятелства, свързани с предоставените им документи.

### офиси на ИП „Капман” където ще бъдат приемани поръчки за записване

- Централен офис в град София, ул. „Три уши” № 8, ет. 6  
Телефон: 02 4030200  
e-mail: [mail@capman.bg](mailto:mail@capman.bg)  
работно време: 9.00 ч. – 18.00 ч.
- Офис в град Варна, ул. "Генерал Колев" 60 ет.1 ап.3  
Телефон: 052 606751  
e-mail: [varna@capman.bg](mailto:varna@capman.bg)  
работно време: 9.00 ч. – 18.00 ч.
- Офис в град Стара Загора, ул. "Цар Симеон Велики" 112, ет.2, офис 2  
Телефон: 042 25 41 97  
e-mail: [starazagora@capman.bg](mailto:starazagora@capman.bg)  
работно време: 11.00 ч. – 14.00 ч.

### СЪДЪРЖАНИЕ НА ПОРЪЧКИТЕ ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИ. ПРИЛОЖЕНИЯ

Поръчката за записване на акции трябва да съдържа минимум:

- имената (наименованието) и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, присвоен от инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени – съответните идентификационни данни по чл. 34 от Наредба №38;
- емитент „Грийн Таун Проджектс” ЕАД, ISIN код на емисията акции;
- дата, час и място на подаване на поръчката;
- стойност на поръчката;

- подпис на лицето, което подава поръчката или на неговия законен представител или пълномощник;

„Капман” АД в качеството си на упълномощен инвестиционен посредник има правото да изготвя и изисква попълването на определени от него форми на поръчки, както с посоченото, така и с определено от него допълнително съдържание.

#### ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ПОРЪЧКАТА

- за български юридически лица – оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуално състояние, издадено не по-рано от 6 месеца преди датата на подаване на писмената поръчка;
- за чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверителен документ, доказващ съществуването/учредяването на лицето), на съответния чужд език, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват, рлидružени с превод на тези документи на български или на английски език;
- за български физически лица – заверено от тях копие на документа им за самоличност;
- за чуждестранни физически лица – копие от страниците в паспорта, съдържащи информация за пълното име, номер на паспорта, дата на издаване (ако такава има в паспорта), и копие на страниците в паспорта, съдържащи друга информация и снимка на лицето, както и превод на тези документи на български или на английски език;
- оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник.
- данни за банковата сметка на инвеститора, по която да бъдат връщани внесени суми, ако предлагането бъде прекратено.

#### ПОДАВАНЕ НА ПОРЪЧКИТЕ ЗА ЗАПИСВАНЕ

Юридическите лица подават поръчки чрез законните си представители или чрез пълномощник, като те се легитимират с документ за самоличност (заверено копие от който се прилага към заявката) и удостоверение за актуално състояние на юридическото лице.

Физическите лица подават поръчките лично или чрез пълномощник, като тези лица се легитимират с документ за самоличност и прилагат към заявката заверено от тях копие на документа.

Чуждестранните физически лица се легитимират с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в България и прилагат към поръчката легализиран оригинален превод на страниците от паспорта, съдържащи информация за пълното име, номер на паспорта, дата на издаване (ако такава има в паспорта), дата на изтичане (ако такава има в паспорта), националност, адрес (ако такъв има в паспорта) и обикновено копие на страниците от паспорта, съдържащи друга информация и снимка на лицето.

Поръчката може да бъде подадена и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (местно или чуждестранно, юридическо или физическо лице).

Поръчката може да бъде подадена и чрез лицензиран инвестиционен посредник, чийто клиент е инвеститорът, желаещ да придобие от предлаганите акции. В този случай



съответният инвестиционен посредник изпраща на „Капман“ АД съгласно предварително определена от него форма и инструкции, информация за подадените поръчки за записване от негови клиенти. В този случай не е необходимо да се предоставя на упълномощения инвестиционен посредник на пълномощно относно овластяване на другия инвестиционен посредник от клиента.

Упълномощеният инвестиционен посредник, както и другите лицензирани инвестиционни посредници, чрез които се подават поръчките, в съответствие с приложимите към дейността им нормативни актове, общи условия и практика, имат правото да откажат приемането на поръчки, ако не са удовлетворени от вида, формата, валидността, приложенията и други обстоятелства, свързани с предоставените им документи.

#### **Отмяна и спиране на публичното предлагане**

Комисията за финансов надзор може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа или актовете по прилагането му са нарушени.

В случай, че в периода между издаване на потвърждението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане са установени нови обстоятелства, значителна грешка или неточност, свързани със съдържашата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, емитентът е длъжен да изготви допълнение към проспекта и да го представи в Комисията за Финансов Надзор.

Комисията за Финансов Надзор може да откаже да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на закона и актовете по прилагането му. В този случай Комисията за Финансов Надзор може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 ЗППЦК.

#### **5.2. ОБСТОЯТЕЛСТВА, ПРИ КОИТО ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНО И УСЛОВИЯ ЗА ОТМЯНА СЛЕД КАТО СДЕЛКИТЕ СА ЗАПОЧНАЛИ**

„Грийн Таун Проджектс“ ЕАД си запазва правото, след консултиране с упълномощения инвестиционен посредник, да прекрати или да отложи предлагането, при условията по-долу и без да посочва причина за това. Ако Съветът на директорите на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД вземе решение за прекратяване или отлагане на предлагането, Дружеството е длъжно да уведоми за това КФН и инвеститорите незабавно, но не по-късно от следващия работен ден след вземане на решението.

В съответствие с решението на едноличния собственик на капитала за увеличаване на капитала чрез публично предлагане на акции, ако не бъдат записани и заплатени поне 4 000 000 акции, предлагането ще бъде прекратено. Предлагането ще бъде прекратено и ако бъде отказано вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала.

На основание чл. 92з, ал. 1 от ЗППЦК Комисията за Финансов Надзор може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа или актовете по прилагането му са нарушени.

В периода между издаването и потвърждаването на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, Дружеството на основание чл. 85, ал. 2 от ЗППЦК е длъжно, най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържашата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към проспекта и да го представи в КФН. В случай, че КФН установи, че не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му, може да откаже да одобри

допълнението към проспекта и на основание чл. 212 от ЗППЦК да спре окончателно публичното предлагане.

Съгласно Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), пазарния оператор (БФБ АД) може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговията финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в Правилника за дейността на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. Пазарният оператор оповестява публично решението за спиране на търговията с финансови инструменти или за отстраняване на финансови инструменти от търговията и уведомява за това КФН.

Чл. 212 от ЗППЦК и чл. 276, ал. 1 от ЗПФИ уреждат правомощията на заместник председателя на КФН да спре от търговията определени финансови инструменти.

#### Възможности за намаляване на подписката и ред за възстановяване на надплатените суми

Дружеството не предвижда възможност за промяна на броя на предлаганите акции. В случай, че бъдат записани и платени най-малко 4 000 000 нови акции, увеличението на капитала е успешно, като Дружество увеличава капитала до записания и платен размер.

#### Минимална и/или максимална стойност, за която се кандидатства (брой или съвкупна сума)

Всеки инвеститор има правото да подаде поръчка за желаното от него количество, като не са предвидени ограничения за минимален и максимален брой акции за записване.

#### Условия, ред и срок за плащане на записаните ценни книжа

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка на името на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД в Уникредит Булбанк АД, клон Цар Борис III, адрес: гр. София, бул. „Цар Борис III“ 41, тел: 359 2 895 4028.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до края на третия работен ден след обявяване на списъка за разпределените акции. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името/наименованието на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/ЕИК (за български лица), броя на записваните акции, общия размер на дължимата и извършена вноска.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката, вписването на увеличаването на капитала в търговския регистър към Агенцията по вписванията.

#### Ред при записване на по-малко или по-голямо от предложеното количество ценни книжа, включително преди крайния срок на подписката

Дружеството не предвижда възможност за промяна на броя на предлаганите акции. В случай, че бъдат записани и платени най-малко 4 000 000 нови акции, увеличението на капитала е успешно, като Дружество увеличава капитала до записания и платен размер.

Ако преди крайния срок на подписката бъдат подадени заявки за записване на повече от предложените акции /свърхзаписване/, подписката не се прекратява. Приемането на заявки за записване на акции продължава до крайния срок на подписката.

#### Период, през който поръчката за записване на акции от публичното предлагане може да бъде оттеглена, при условие, че на инвеститорите е позволено да оттеглят нарежданията си

Записване е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акции в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност (§1, т. 11 от ДР на ЗППЦК). В този смисъл, инвеститор, който вече е подал поръчка за записване на акции, не може да я оттегли. Той може да се откаже от записаните акции по реда и при условията на чл. 85, ал. 6, във връзка с чл. 85, ал. 2 от ЗППЦК.

### Ред и срокове за заплащане на акциите, доставка на акциите

Заплащането на емисионната стойност за акциите се извършва по специална набирателна сметка, открита от името на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД в Уникредит Булбанк АД, клон Цар Борис III, която ще бъде посочена в съобщението за публично предлагане по чл. 92а, от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции не по-късно от края на третия работен ден след деня на обявяване на списъка за разпределение на акциите. Набраните парични средства по набирателната сметка не могат да се използват преди приключване на публичното предлагане и вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър.

След регистриране на новата емисия акции в Централен депозитар АД, акциите ще бъдат регистрирани по клиентски сметки при инвестиционните посредници, през които съответния инвеститор е подал поръчка. След регистрацията в депозитарната институция и по искане на притежателите на акции, Централен депозитар АД издава удостоверителен документ (удостоверение за притежавани финансови инструменти) за притежаваните ценни книжа чрез инвестиционен посредник - член на Централния депозитар. Удостоверението за притежавани финансови инструменти може да бъде получена лично от акционера или от упълномощено от него с нотариална заверка на подписа лице, на адреса на инвестиционния посредник, чрез когото е поискано нейното издаване.

### Записване на по-малко акции

В случай, че бъдат записани и платени най-малко 4 000 000 нови акции, увеличението на капитала е успешно, като Дружество увеличава капитала до записания и платен размер.

### Записване на повече акции

Не се предвижда промяна на броя на предлаганите акции. Не се допуска записване на повече акции от предвидените в решението на едноличния собственик от дата 11.12.2018г.

### Получаване на удостоверителни документи

След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД регистрира емисията акции в Централен депозитар АД. Акциите ще бъдат регистрирани по клиентски сметки при инвестиционните посредници, през които съответния инвеститор е подал поръчка. След регистрацията в депозитарната институция и по искане на притежателите на акции, Централен депозитар АД издава удостоверителен документ (удостоверение за притежавани финансови инструменти) за притежаваните ценни книжа чрез инвестиционен посредник - член на Централния депозитар. Издаването на удостоверение за притежавани финансови инструменти се извършва от Централния депозитар чрез съответния инвестиционен последник по искане на акционера по реда, предвиден в Правилника на Централен депозитар АД и вътрешните актове на посредника.

### Обявяване на резултатите от подписката

„Грийн Таун Проджектс“ ЕАД уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите.

В 7-дневен срок от приключване на публичното предлагане на акции, „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. В 14-дневен срок от крайния срок на публичното предлагане на акции, „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД ще изпрати уведомление до КФН, в което ще приложи удостоверение от Централен депозитар АД за регистриране на емисията и банково удостоверение от Уникредит Булбанк АД, клон Цар Борис III, удостоверяващо

извършените вноски по записаните акции и други документи по чл. 24 от Наредбата за проспектите.

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В случай, че до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани акции до размер от 4 000 000 броя акции, първичното публично предлагане на акции ще се счита за неуспешно. В този случай Дружеството ще уведоми КФН за резултатите от предлагането в рамките на седем дни след крайния срок на подписката.

В случай, че поради независещи от Емитента и/или инвестиционния посредник причини набирателната сметка не бъде заверена в указаните срокове с минималното количество средства (минималния размер от 4 000 000 нови акции, умножен по обявената цена), Емитентът уведомява КФН по реда на чл. 84, ал. 3 от ЗППЦК. Съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, в деня на съобщението по чл. 84, ал. 3 „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД, ще уведоми Уникредит Булбанк АД, клон Цар Борис III за резултата от подписката, ще публикува на своята интернет страница и на страницата на инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала, покана до лицата, записали ценни книжа, съдържаща условията и реда за връщане на набраните суми и ще заяви поканата за оповестяване в Търговския регистър и за публикуване във информационната медия X3News. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако такива са налице.

В случай че бъде постановен отказ за вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД, последното уведомява КФН в 7 (седем)-дневен срок от постановяването на отказа.

#### Ред за упражняване на правото на предпочитателно закупуване на предлаганите ценни книжа

Съгласно решение на едноличния собственик на капитала на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД, проведено на 11.12.2018 г. увеличението на капитала се извършва чрез публично предлагане на акции. Едноличният собственик е приел решение, с което отменя предимствените права на съществуващите акционери да придобият част от новите акции, съразмерна с дела им в капитала преди увеличението.

При това увеличение на капитала чрез публично предлагане на акции не се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК, тъй като „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД ще придобие статут на публично дружество след успешно увеличение на капитала и вписването му в Търговския регистър и в регистър на публичните дружества, воден от КФН.

### **5.3. ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

#### Групи потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите

Новите акции ще бъдат предложени публично единствено в Република България. Адресати на предлаганите нови акции са всички местни и чуждестранни лица, освен в случаите, когато това ще представлява нарушение на приложимите закони. Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да запишат нови акции, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

#### Основания за привилегировано предлагане на акции на определена група инвеститори

Към датата на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД и упълномощеният инвестиционен посредник „Капман“ АД не са и не възнамеряват да определят съотношения, траншове и и/или количества акции, които да бъдат разпределяви между отделните категории инвеститори. Не е налице предварително определено преимуществено третиране при разпределението на акциите, което да осигурява на определени категории инвеститори или определени преимуществено

третиранни групи, процент от предлагането, запазен за такова преференциално третиране. Предлаганите акции ще бъдат разпределяни по пропорционален принцип между всички класирани инвеститори по емисионната цена, като упълномощеният инвестиционен посредник ще изготви списък на разпределението, където поръчката на всеки класиран инвеститор ще бъде удовлетворена с един и същи коефициент на разпределение.

В рамките на публичното предлагане не се предвижда предлагане на допълнителен брой извън предложените 8 000 000 броя акции.

**Посочване, дали главните акционери или членовете на съвета на директорите на емитента възнамеряват да придобият от предлаганите акции или дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции, доколкото такава информация е известна на емитента**

„Грийн Таун Проджектс“ ЕАД не разполага с информация, дали главния акционер и/или членовете на Съвета на директорите на дружеството възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД не разполага с информация, дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

При успех на емисията и неучастие в подписката на едноличния собственик, при достигане на минималния праг на записване, Щилиян Йовчев Стоянов ще притежава 1,23 на сто от гласовете в ОСА на Дружеството, а при максималния праг – 0,62 на сто.

**Оповестяване на предварителното разпределение**

Не се предвижда разпределяне на траншове на предлаганите акции, включително институционални траншове, траншове за клиенти на дребно и траншове за заетите лица на емитента и всякакви други траншове.

**Процес за уведомяване на кандидатите за разпределяната сума и информация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението**

Въз основа на получените поръчки, упълномощеният инвестиционен посредник ще изготви списък за разпределение, който ще съдържа имената на инвеститорите, съответно на клиентите на инвестиционните посредници, чрез които са подадени поръчките, и броя предлагани акции, разпределени на всеки от тях.

Упълномощеният инвестиционен посредник ще уведоми инвеститорите, включени в списъка чрез изпращане на съобщение на съответния инвеститор или на инвестиционния посредник, който е участвал за негова сметка. Съобщенията се изпращат на посочени в поръчката e-mail адреси на инвеститорите от списъка, до три работни дни, следващи изтичането на срока на публичното предлагане. Обобщена информация за списъка за разпределение ще бъде на разположение в офиса на упълномощения инвестиционен посредник „Капман“ АД в гр. София, ул. „Три уши“ № 8, ет. 6 и на неговата интернет страница – [www.capman.bg](http://www.capman.bg).

Списъкът за разпределение няма да бъде оповестяван публично, нито разкриван по какъвто и да било начин, освен на лицата и институциите, посочени в нормативен акт.

#### **5.4. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ**

**Цена, на която ще се предлагат акциите и критерии, използвани при определянето ѝ**

Емисионната цена на предлагане е 1.00 лв. и е определена в решение на едноличния собственик на капитала на дружеството от дата 11.12.2018 г.

**Критерии за класиране на получените поръчки**

На класиране подлежат всички поръчки, които отговарят на условията за техния вид, съдържание и начин на подаване, подробно описани по-горе. Всички поръчки, отговарящи на тези условия се класират в зависимост от вида си – пазарни и лимитирани. Лимитирани поръчки, които съдържат цена под емисионната стойност няма да подлежат на класиране и няма да получат разпределение от получените акции.

Всички акции, предмет на публично предлагане ще бъдат записани по емисионната стойност. В случай на презаписване, поръчките на всички инвеститори ще се третират еднакво. Предлаганите акции ще бъдат разпределяни по пропорционален принцип между всички класирани инвеститори по емисионната цена, като упълномощеният инвестиционен посредник ще изготви списък на разпределението, където поръчката на всеки класиран инвеститор ще бъде удовлетворена с един и същи коефициент на разпределение. В случай, че коефициентът на разпределение не е цяло число, то той се закръглява надолу до втория знак след десетичната точка.

#### Разходи за сметка на инвеститорите

Освен заплащане на цената на записаните акции, за сметка на инвеститорите са и всички разходи, свързани със записването на акциите:

- такси и комисионни за инвестиционния посредник, чрез който се записват акциите;
- банкови такси и комисионни за паричните преводи.

#### Процедура за оповестяване на цената на предлагането

При определянето на емисионната стойност на акциите едноличния собственик на капитала на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД е съобразило изискванията на чл. 176, ал. 2 от Търговския закон, съгласно която емисионната стойност на издадените акции не може да бъде по-малка от номиналната.

#### Права на държателите на акциите

Досегашните акционери на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД, притежаващи акции от същия клас като предлаганите акции, нямат право на привилегировано участие в увеличаването на капитала на Дружеството.

„Грийн Таун Проджектс“ ЕАД е учредено на 25.10.2018г. и към датата на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не е публично дружество. Той ще бъде вписано в регистъра по чл. 30 на КФН едва след като издаде акции при условията на публично предлагане. Акциите при учредяването са придобити на цена 1 (един) лев за акция.

При това увеличаване на капитала на дружеството, разпоредбите на чл. 194, ал.1 от Търговския закон няма да се прилагат. Акционерите на Дружеството нямат право на предпочитително придобиване на част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението, съгласно решението на едноличния собственик на капитала от дата 11.12.2018 г.

#### Несъответствие между цената на публичното предлагане и ефективните касови разходи за членовете на административните, управителните или надзорни органи или висшето ръководство или свързани лица, за ценните книжа, придобити от тях в сделки през последната година, или които те имат право да придобият

Няма несъответствие между цената на публичното предлагане и цената на предлагане на акции от тази емисия за членовете на Съвета на директорите на дружеството, ръководни служители или свързани лица.

## 5.5. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

#### Банки и депозитарни институции

Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е Уникредит Булбанк АД, клон Цар Борис III адрес: гр. София, бул. „Цар Борис III“ 41, тел: 359 2 895 4028

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 4.

***Инвестиционен посредник***

ИП „Капман“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 8, ет. 6 е инвестиционният посредник, който ще извърши всички действия във връзка с обслужването на увеличението на капитала, включително като предложи, от името и за сметка на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД, на заинтересованите инвеститори да запишат акциите от увеличението на капитала на дружеството и да ги придобият срещу заплащане на емисионната им стойност. Инвестиционният посредник не действа като поемател на емисията и не е поел задължение за записване (частично или изцяло) на нереализираната (незаписана) част от нея.

**VI. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ****6.1. РЕГУЛИРАН ПАЗАР, НА КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПОДАДЕ ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ПРИЕМАНЕ НА ЕМИСИЯТА ЗА ТЪРГОВИЯ**

След регистриране на увеличението на капитала на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД в Търговския регистър, Дружеството в срок от 2 работни дни ще заяви пред КФН вписване на емисиите от учредяването и от увеличението на капитала в регистъра на публичните дружества и други емитенти с цел търговия на регулиран пазар. След вписване на емисиите във водения от КФН регистър, Дружеството в срок от 2 работни дни ще заяви пред БФБ приемането на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар на БФБ АД.

**6.2. РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ ИЛИ РАВНОСТОЙНИ ПАЗАРИ, НА КОЙТО ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ, ВЕЧЕ СА ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ**

„Грийн Таун Проджектс“ ЕАД е учредено на 25.10.2018 г. и към датата на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не е публично дружество и акциите му не се търгуват на регулиран пазар. Едва след успешно осъществяване на първичното публично предлагане на акциите от увеличението на капитала, Дружеството ще има право да поиска от Комисията по финансов надзор да впише цялата емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

**6.3 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУГА ПУБЛИЧНА ИЛИ ЧАСТНА ПОДПИСКА ЗА ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ ИЛИ ОТ ДРУГ КЛАС, КОЯТО СЕ ОРГАНИЗИРА ЕДНОВРЕМЕННО С ИЗДАВАНЕТО НА АКЦИИТЕ, ЗА КОИТО ЩЕ СЕ ИСКА ПРИЕМАНЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия документ за предлаганите акции и за които ще се иска приемане на БФБ АД.

**6.4.ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ, КОИТО ПОЕМАТ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ДА ОСИГУРЯВАТ ЛИКВИДНОСТ ЧРЕЗ КОТИРОВКИ КУПУВА И ПРОДАВА**

Емитентът не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки купува и продава.

**6.5.СТАБИЛИЗАЦИЯ**

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на настоящото публично предлагане и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране във връзка с настоящото публично предлагане.

## VII. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

Ценните книжа от увеличението на капитала се предлагат за записване от името и за сметка на емитента. Акционерите на дружеството няма да бъдат продавачи при публичното предлагане.

Не са налице споразумения за замразяване на капитала.

## VIII. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

### Нетни постъпления във връзка с публичното предлагане

В случай, че бъдат записани успешно всички акции от увеличението на капитала, а именно 8 000 000 броя, нетните постъпления във връзка с публичното предлагане на акции се очаква да бъдат 7 993 198 лева.

В случай, че бъдат записани минималния брой акции, при който предлагането ще се счита успешно – 4 000 000 броя, нетните постъпления във връзка с публичното предлагане на акции се очаква да бъдат 3 993 198 лева.

### Общите разходи по публичното предлагане на акции на “ГРИЙН ТАУН ПРОДЖЕКТС” ЕАД са разпределени както следва:

Таблица 2: Общи разходи поемани от емитента

Вид разход	Еднократни (лева)
<b>Централен депозитар АД</b>	
Такса депозиране на акциите	1 020
Такса издаване на ISIN, CFI и FISN на емисията акции	216
<b>Българска фондова борса АД</b>	
Регистрация на акциите за търговия на БФБ АД	500
<b>Други</b>	
Оповестяване на съобщението за публично предлагане в информационната медия (прогноза)	36
Възнаграждение на инвестиционния посредник за обслужване увеличението на капитала	5 000
Вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала	30
<b>Общо</b>	<b>6 802</b>

В случай, че бъдат записани всички акции от новата емисия, а именно 8 000 000 броя нови акции, общата сума на всички разходи ще бъде равна на 6 802 лева.

В случай, че бъде записан минималния брой акции, при който емисията ще се счита за успешна, а именно 4 000 000 броя акции, общата сума на всички разходи ще бъде равна на 6 802 лева.

## IX. РАЗВОДНЯВАНЕ

Разводняването на капитала (на стойността на акция) представлява намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варанти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция .



„Грийн Таун Проджектс“ ЕАД не е издавало конвертируеми облигации, варанти или опции.

Членовете на съвета на директорите нямат право да придобиват ценни книжа, предмет на предлагането на различна емисионна стойност от обявената в Проспекта.

**Таблица 3: Разводняване на капитала на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД към 31.12.2018 г.**

Показател	Към 31.12.2018г. преди увеличението	След записване на емисията в максимален размер	След записване на емисията в минимален размер
Обща сума на активите – лв	49 000	8 042 198	4 042 198
Общо задължения - лв	0	0	0
Балансова стойност на нетните активи лв.	49 000	8 042 198	4 042 198
Акции в обръщение - брой	50 000	8 050 000	4050 000
Номинална стойност на акция – лв.	1	1	1
Балансова стойност на акция – лв.	0,98	0,999	0,998
Емисионна стойност на акция – лв.	1	1	5
Разводняване(-)/Антиразводняване(+) в %		1,939%	1,837%

Източник: Одитиран годишен финансов отчет на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД към 31.12.2018 г.

При положение, че капиталът на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД бъде увеличен до максимално предвидения размер, то счетоводно балансовата стойност на една акция ще нарасне от 0,98 лв. до 0,999 лв.

Същевременно, настоящ акционер в Дружеството, в случай, че не вземе участие в увеличението, следва да бъде уведомен, че макар и счетоводната стойност на акцията от капитала на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД да се повиши, относителният дял на една негова акция ще намалее.

Съгласно получените стойности, емисионна стойност на новите акции (1 лв.) е по-висока от балансовата стойност на една акция, преди увеличението (0,98 лв.) и съответно не е налице разводняване на капитала на Дружеството, по отношение балансова стойност на акция. Балансовата стойност на акция, след увеличението е в размер на 0,999 лв. при максимално увеличение на капитала и в размер на 0,998 лв. при минимално такова, и е налице увеличение на балансовата стойност (антиразводняване) при максимално увеличение на капитала съответно с +1,939 % и антиразводняване при минимално увеличение на капитала +1,837 %.

За изчисляване на непосредственото разводняване на акционерите, които не участват в увеличението на капитала на Дружеството, се калкулира дела на броя на новоиздадените акции в общия брой на акциите след увеличението. По този начин при минимално увеличение на капитала, всеки акционер, който не е участвал в него чрез записване на нови акции, ще разводни участието си с 98.77%, а при максимално увеличение на капитала с 99.38%. При минимално увеличение на капитала, акционер, в случай, че не е участвал в увеличението на капитала чрез записване на нови акции, ще разводни участието си до 1,23 % от капитала при минимално увеличение, а при максимално увеличение на капитала до 0,62 % от капитала.

В следствие на публичното предлагане не се стига до разводняване на капитала.

**Х. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ****ИНДИКАЦИЯ ЗА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО Е ОДИТИРАНА**

В Документа за предлаганите ценни книжа е включена историческа финансова информация, чийто източник са одитираните годишни финансови отчети към 31.12.2018г.


**ИЗЯВЛЕНИЕ ИЛИ ДОКЛАД НА ЕКСПЕРТ**

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не са включени изявления или доклади на експерти или трети лица.

Дружеството не ползва консултанти по настоящето публично предлагане на ценни книжа.

**ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЯСТОТО, ВРЕМЕТО И НАЧИНА, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

**ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ОРИГИНАЛА НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ, С ДРУГИТЕ ЧАСТИ НА ПРОСПЕКТА, С ДОКУМЕНТИТЕ, КЪМ КОИТО ТЕ ПРЕПРАЩАТ, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ И ПО ЦЕЛИЯ ПРОСПЕКТ В ОФИСИТЕ НА:**

<p><b>ЕМИТЕНТ</b> <b>„ГРИЙН ТАУН ПРОДЖЕКТС“</b> <b>ЕАД</b></p>	<p><b>„Грийн Таун Проджектс“ ЕАД</b> Тел.: +359 895 766 362 от 10.00 – 16.00 часа  Лице за контакт: Емануела Стомонякова Интернет адрес: <a href="http://www.greentown.world">www.greentown.world</a> E-mail: <a href="mailto:info@greentown.world">info@greentown.world</a></p>
<p><b>ИНВЕСТИЦИОНЕН</b> <b>ПОСРЕДНИК</b></p> 	<p><b>ИП „Капман“ АД</b> Адрес: гр. София, ул. Три уши № 8, ет. 6 Тел.: (+359 2) 40 30 200 от 10.00 – 16.00 часа  Лице за контакт: Антон Домозетски Интернет адрес: <a href="http://www.capman.bg">www.capman.bg</a> E-mail: <a href="mailto:mail@capman.bg">mail@capman.bg</a></p>

**Съставители на Документа за предлаганите ценни книжа:**

  
\_\_\_\_\_

Емануела Ивелинова Стомонякова




Председател на Съвета на директорите и представляващ „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД

  
\_\_\_\_\_

Милена Георгиева Чалгаджин



Заместник председател на Съвета на директорите на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД

  
\_\_\_\_\_

Албена Денчева Желева



Изпълнителен директор на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД

**Долуподписаният представляващ „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД, с подписа си декларира, че Документът за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона:**

  
\_\_\_\_\_

Емануела Ивелинова Стомонякова



Председател на Съвета на директорите и представляващ „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД