

ПРОСПЕКТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ДО 44 200 000 ВАРАНТИ

„ГРИЙН ИНДЪСТРИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

Вид на предлаганите ценни книжа: БЕЗНАЛИЧНИ, СВОБОДНОПРЕХВЪРЛЯЕМИ ВАРАНТИ

Брой на предлаганите ценни книжа: 44 200 000

Емисионна цена за 1 вариант: 0.001 лв.

Проспектът за първично публично предлагане на варианти от „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ („Дружеството”, „Емитентът”) съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет на публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект, преди да вземат решение да инвестират.

КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ 641-Е от 20.06.2023 г.

КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ, СЪГЛАСУВАНОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Членовете на Съвета на директорите на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за първично публично предлагане на варианти на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори на Емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

12.06.2023 г.

Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация по него в офисите на:

Емитент – „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ

Адрес: гр. София, бул. "Цариградско шосе" № 101, бизнес сграда Актив, ет. партер

Телефон: + 359 2 4 224 947

Ел. поща: v.v.kanchev@gmail.com

Сайт: <http://www.citypropertiesreit.com/>

Лице за контакт: Владислав Валентинов Кънчев, изпълнителен директор, 09.00 – 17.30 ч.

Инвестиционен посредник – „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД

Адрес: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51 Б

Телефон: + 359 2 8 199 142

Ел. поща: office@focalpoint.bg

Сайт: www.focalpoint.bg

Лице за контакт: Ивелина Красиминова Кирова, Изпълнителен директор, 09.00 – 17.30 ч.

Настоящият документ може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството - <http://www.citypropertiesreit.com/> и на страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД - www.focalpoint.bg

Дружеството и упълномощения ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. За повече информация виж Раздел II Рискови фактори от настоящия Проспект.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. РЕЗЮМЕ	7
РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	7
РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	7
РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	10
РАЗДЕЛ Г – ПРЕДЛАГАНЕ	12
II. РИСКОВИ ФАКТОРИ	14
РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА	14
РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА	18
РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ	19
СИСТЕМНИ РИСКОВЕ	23
III. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН.	26
IV. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	27
V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	28
VI. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	28
ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ	28
ОСНОВНИ ПАЗАРИ	29
ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА	29
СТРАТЕГИЯ И ЦЕЛИ	29
ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СТЕПЕНТА, ДО КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ ЗАВИСИ ОТ ПАТЕНТИ ИЛИ ЛИЦЕНЗИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ, ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ	30
КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ	30
ИНВЕСТИЦИИ	30
СЪВМЕСТНИ ПРЕДПРИЯТИЯ, В КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ПРИТЕЖАВА ДЯЛ ОТ КАПИТАЛА	31
ПРОБЛЕМИ ВЪВ ВРЪЗКА С ОПАЗВАНЕТО НА ОКОЛНАТА СРЕДА	31
VII. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	32
VIII. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	32
ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ	32
ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ	34
IX. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	35
ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ	35
ИЗТОЧНИЦИ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА	35
ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО	35

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ДА ЗАСЕГНАТ ЗНАЧИТЕЛНО, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО, ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.....	36
X. НОРМАТИВНА СРЕДА	36
XI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	38
ОПИСАНИЕ НА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	38
ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, КОЛЕБАНИЯ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ И СЪБИТИЯ С ОЧАКВАН ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА	39
XII. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА	44
XIII. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	44
ДАННИ ЗА ВСЯКО ОСЪЖДАНЕ, САНКЦИИ, НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ПЕТ ГОДИНИ, ПРЕДШЕСТВАЩИ ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА.....	45
КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	46
XIV. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ	46
XV. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	46
XVI. СЛУЖИТЕЛИ	47
XVII. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	48
XVIII. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	48
XIX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	49
АКТИВИ, СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ.....	50
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ.....	51
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	52
МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	52
ОДИТИРАНЕ НА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ	52
ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	53
ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ	53
ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА.....	54
ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА	54
XX. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	54
АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	54
УСТАВ.....	55
XXI. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	55
XXII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ. 12 ОТ ЗДСИЦДС И ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ОТ НАРЕДБА № 2	55
ДАННИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ И ФИНАНСОВИТЕ ЦЕЛИ	55
ДАННИ ЗА ДРУГИТЕ ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ, АКО ТАКИВА СА ПРЕДВИДЕНИ;	56
МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА ПРЕДВИДЕНОТО ВЪНШНО ФИНАНСИРАНЕ СПРЯМО РАЗМЕРА НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ;.....	56
ДАННИ ЗА ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА.....	57

ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ЕМИТЕНТА ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ	57
КРИТЕРИИ И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ, НА КОИТО ТРЯБВА ДА ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО	57
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	57
ДАННИ ЗА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;.....	58
ДАННИ ЗА ТРЕТИТЕ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС	59
ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	61
МАКСИМАЛНИЯТ РАЗМЕР НА ГОДИШНИТЕ РАЗХОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	62
МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА АКТИВИТЕ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ИНВЕСТИРАНИ В СПЕЦИАЛИЗИРАНИ ДРУЖЕСТВА ПО ЧЛ. 28, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС	62
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУГИТЕ ДЪРЖАВИ ЧЛЕНКИ, В КОИТО ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПРИДОБИВА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КОГАТО Е ПРИЛОЖИМО	63
XXIII. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	63
XXIV. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	63
ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ.....	63
ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КАПИТАЛИЗАЦИЯТА И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТТА	63
ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИТЕ И ЮРИДИЧЕСКИТЕ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА.....	64
ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА.....	64
XXV. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ	65
ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	65
ВЪЗВРЪЩАЕМОСТ	66
ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО БАЗОВИЯ ИНСТРУМЕНТ	67
СРИВОВЕ НА ПАЗАРА ИЛИ СРИВОВЕ НА СЕТЪЛМЕНТА, КОИТО ЗАСЯГАТ БАЗОВИЯ ИНСТРУМЕНТ	68
БЪДЕЩИ СЪБИТИЯ, КОИТО БИХА СЕ ОТРАЗИЛИ НЕГАТИВНО ВЪРХУ ЦЕНАТА НА БАЗОВИЯ АКТИВ И НА ВАРАНТИТЕ	68
ПРАВИЛА ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА КОРЕКЦИИ	69
ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	70
ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	70
ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА	70
ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ВАРАНТИТЕ ПРАВА.....	71
РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С ЕМИСИЯТА.....	78
ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИТИРАНЕ	79
ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ВАРАНТИТЕ. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ	79
ПРИЛОЖИМО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО ОТНОСНО ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ.....	80
ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТПРАВЕНИ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА ПРЕЗ ПРЕДХОДНАТА И ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА	81
ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	81
XXVI. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА	88

УСЛОВИЯ, ПРОГНОЗЕН ГРАФИК И НЕОБХОДИМИ ДЕЙСТВИЯ ЗА ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЯ	88
РАЗМЕР НА ЕМИСИЯТА	88
СРОК НА ЕМИСИЯТА.....	88
РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС	88
СЕТЪЛМЕНТ.....	88
ПЕРИОД НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ПРОЦЕДУРА ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ.....	89
ПРОЦЕДУРА ЗА ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕ	90
ОБСТОЯТЕЛСТВА, ПРИ КОИТО ПРЕДЛАГАНЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО/ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНО	91
НАМАЛЯВАНЕ НА ПОДПИСКАТА И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА НАДВНЕСЕНИТЕ СУМИ	92
МИНИМАЛНА И МАКСИМАЛНА СУМА, ЗА КОЯТО СЕ КАНДИДАТСТВА.....	92
ОТТЕГЛЯНЕ НА ЗАЯВКАТА ЗА ЗАПИСВАНЕ	93
ПЛАЩАНЕ И ДОСТАВКА	93
ОБЯВЯВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО	93
ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ПРАВОТО ПРЕДИ ДРУГИ, ПРЕХВЪРЛИМОСТ НА ПРАВАТА, ТРЕТИРАНЕ НА НЕУПРАЖНЕНИТЕ ПРАВА	94
ПЛАН ЗА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	94
ЦЕНА	95
ФОРМУЛА НА БЛЕК-СКОУЛС ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПС НА ВАРАНТА	96
ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	97
XXVII. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО	98
ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ. ПАЗАР, НА КОЙТО ЩЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА	98
ТЪРГОВИЯ НА СЪЩИЯ КЛАС ИНСТРУМЕНТИ НА ЕМИТЕНТА.....	98
АНГАЖИМЕНТ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ЛИКВИДНОСТ	98
СТАБИЛИЗАЦИЯ.....	99
ЗАПИСВАНЕ, ПРЕВИШАВАЩО ПО РАЗМЕР ПОДПИСКАТА, И ОПЦИЯ "GREEN SHOE"	99
XXVIII. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА	99
XXIX. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА	99
XXX. РАЗВОДНЯВАНЕ	99
XXXI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	102
ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ.....	102
ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА	102
XXXII. ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ	103
XXXIII. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДЕКЛАРАЦИИ	106
XXXIV. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ СОБСТВЕНОСТ НА „ГРИЙН ИНДЪСТРИ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ	112

I. РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

A1. Наименование и ISIN на ценната книга

Въз основа на настоящия документ се предлагат за първоначално записване от „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ деривативни финансови инструменти – варианти. Вариантите са с ISIN код: BG9200001238, CFI код: RWSTBE и FISN код: GIP REIT/C WT 0.001 20280501

A2. Идентификационни данни и данните за контакт с емитента

„Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ е дружество вписано в ТР, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 175264350. LEI код на дружеството е 485100YD4DGH2NGSSO15. Данни за контакт:

Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Цариградско шосе" № 101, бизнес сграда Актив, ет. партер
 Адрес за кореспонденция: гр. София, бул. "Цариградско шосе" № 101, бизнес сграда Актив, ет. Партер;
 Телефон: + 359 2 4 224 947
 Електронна поща: v.v.kanchev@gmail.com; Интернет страница: <http://www.citypropertiesreit.com/>

A3. Идентификационни данни и данни за контакт с упълномощения инвестиционен посредник

Инвестиционен посредник, който ще обслужи записването на вариантите и заплащането на тяхната цена е ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, ЕИК 121712048 Данни за контакт:

Седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51 Б
 Адрес за кореспонденция с НАП: гр. София, 1303, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 109-115, ет. 1; Телефон: +359 2 8 199 142;
 Електронна поща: office@focalpoint.bg; Интернет страница: www.focalpoint.bg

A4. Идентификационни данни и данни за контакт с компетентен орган, потвърдил проспекта

Комисия за финансов надзор, адрес: гр. София 1000, район Оборище, ул. „Будапеща“ № 16, тел. + 359 2 9404 999, www.fsc.bg; e-mail: delovodstvo@fsc.bg

A5. Дата на потвърждаване на проспекта

Проспектът е потвърден от КФН на 20.06.2023г. с Решение 641-Е на КФН.

A6. Предупреждения

Настоящото резюме към Проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира във варианти следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително на всички документи, които са част от него чрез препращане, и всяко допълнение в Проспекта, което може да бъде направено. Инвеститорите във варианти следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разноските във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират във варианти.

РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

B1. Кой е емитентът на ценните книжа?

„Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел с публичен статут по смисъла по чл. 110. ал. 1 от ЗППЦК. Емитентът е регистриран с решение № 1/02.04.2007 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 4973/2007. „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ притежава лиценз от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с решение № 1582 – ДСИЦ от 05 декември 2007 г. Дружеството упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон (ТЗ), Закона на дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), които поставят специфични изисквания по отношение на публичните дружества. „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ е дружество, учредено в Република България. Емитентът е вписан в Търговския регистър (ТР), воден от Агенция по вписванията с фирмено наименование „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ, ЕИК 175264350 и LEI код 485100YD4DGH2NGSSO15. Седалище и адрес на управление – гр. София, бул. "Цариградско шосе" № 101, бизнес сграда Актив, ет. Партер.

Б2. Основна дейност

„Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем или продажбата им. „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ инвестира в следните сектори:

- Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти;
- Изграждане с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им на следните видове недвижими имоти:
 - индустриални сгради и складове;
 - административни центрове;
 - жилищни имоти;

Б3. Основни акционери и отношение на контрол

Няма юридическо и/или физическо лице, което да упражнява пряк и/или непряк контрол върху „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ. Акционерите, притежаващи най-малко 5% от гласовете в Общото Събрание на Акционерите (ОСА) на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ са:

Акционери имащи над 5% в ОСА	Брой притежавани акции	Процент от капитала
БИ ВИ ТИ ПРОДЖЕКТ СОЛЮШЪНС ЕООД	320 000	24,62 %
ДНС Инвест АД	304 278	23,41 %
Прайм Бизнес Консултинг АД	273 000	21,00 %
МС Акаунт ООД	247 078	19,01 %

Б4. Информация за основните управляващи директори на Емитента

„Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ има едностепенна система на управление със СД от трима членове, както следва:

Владислав Валентинов Кънчев – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
 Никола Стефанов Петринин – член на Съвета на директорите
 Евгени Йорданов Ташев – независим член на Съвета на директорите

Б5. Информация за законово определените одитори на Емитента

Одитор на дружеството за периода 2020 – 2022 г. е Божидар Начев, регистриран одитор, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България с Регистрационен номер 788 чрез одиторското дружество „БН Одит Консулт“ ЕООД, ЕИК 204539965 с адрес на управление – гр. София, жк. "Люлин" 8, ул. "Годеч", бл. 805, вх. В, ет. 5, ап. 69.

Б6. Информация за банката депозитар на Емитента

Банка депозитар на Дружеството е „Обединена българска банка“ АД, ЕИК 000694959 (правоприемник от 10.04.2023 г. на „Кей Би Си Банк България“ ЕАД, с предходно наименование до 14.07.2022г. „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД), със седалище и адрес на управление гр. София 1463, район Триадица, бул. „Витоша“ 86Б, с интернет страница: www.ubb.bg; електронен адрес: info@ubb.bg; тел. + 359 2 811 2800. ОББ е регистрирана с решение на СГС, ф.д. № 31848/09.12.1992 г. и притежава пълен лиценз за извършване на банкова дейност съгласно Протокол № 63/19.11.1992 г. и Решение № 340 на Управителния съвет на БНБ, актуализирано със Заповед на БНБ № 100-00487/17.11.1999 г.

Б7. Каква е основната финансова информация относно Емитента?

В следващите таблици са представени исторически данни за финансовото състояние, всеобхватния доход и нетните парични потоци от оперативна, финансова и инвестиционна дейност на Емитента на база одитирани индивидуални годишни финансови отчети за 2020 г., 2021 г. и 2022 г., както и данни от неодитирани индивидуални междинни финансови отчети на емитента към 31.03.2022 г. и 31.03.2023 г. Всички цифри са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго.

ХИЛ.ЛВ.	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
	Одитирани данни			Неодитирани данни	
АКТИВИ					
<i>Нетекущи активи</i>					
Инвестиционни имоти	446	340	-	336	652
Общо нетекущи активи	446	340	-	336	652
<i>Текущи активи</i>					
Текущи търговски и други вземания	8	6	-	6	8
Текущи данъчни активи	-	-	-	1	-
Парични средства	-	28	175	22	148
Общо текущи активи	8	34	175	29	156
Общо активи	454	374	175	365	808
СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ					

ПРОСПЕКТ

<i>Собствен капитал</i>					
Основен капитал	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300
<i>Финансов резултат</i>	<i>-910</i>	<i>-1 013</i>	<i>-1 128</i>	<i>-1 027</i>	<i>-1 018</i>
Неразпределени печалби/(непокрити загуби)	-864	-910	-1 013	-1 013	-1 132
Печалба/(загуба) за годината	-46	-103	-118	-14	114
Общо собствен капитал	390	287	169	273	282
<i>Нетекущи пасиви</i>					
Нетекущи търговски и други задължения	2	2	-	2	-
Общо нетекущи пасиви	2	2	-	2	-
<i>Текущи пасиви</i>					
Текущи търговски и други задължения	32	82	5	85	523
Текущи задължения към персонала и соц. осиг.	26	3	1	5	3
Текущи данъчни задължения	4	-	-	-	-
Общо текущи пасиви	62	85	6	90	526
Общо пасиви	64	87	6	92	526
Общо собствен капитал и пасиви	454	374	175	365	808

	ХИЛ. ЛВ.				
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
	Одитирани данни			Неодитирани данни	
Нетни приходи от продажби	9	67	255	-	132
Приходи от договори с клиенти	9	60	-	-	-
Други приходи	-	7	255	-	132
Разходи по икономически елементи	-55	-167	-42	-14	-18
Разходи за външни услуги	-14	-96	-20	-8	-12
Разходи за амортизации	-24	-20	-9	-4	-
Разходи за персонала	-9	-9	-10	-2	-6
Други разходи	-8	-42	-3	-	-
Суми с корективен характер	-	-3	-331	-	-
Печалба/(загуба) от оперативната дейност	-46	-103	-118	-14	114
Печалба/(загуба) преди разходи за данъци	-46	-103	-118	-14	114
Печалба/(загуба) за периода	-46	-103	-118	-14	114

	ХИЛ. ЛВ.				
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
	Одитирани данни			Неодитирани данни	
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-1	28	-142	-6	-27
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	-	289	-	-
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	-1	28	147	-6	-27
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	1	-	28	28	175
Парични средства и парични еквив. към края на периода	-	28	175	22	148

Дружеството не е разпределяло дивидент в периода обхванат от историческата финансова информация.

Следва да се има предвид, че в одиторските доклади по отношение на одитираните финансови отчети за периода 2020г. -2022г. от Божидар Начев, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0788, не се съдържат забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие“, като одиторът обръща внимание на пояснително приложение 4 „Принцип - предположение за действащо предприятие – финансово състояние“, от което се посочва, че към 31.12.2020г., 31.12.2021г. и 31.12.2022г. записаният капитал превишава нетните активи съответно с 910 хил. лв., 1 013 хил. лв. и 1 028 хил. лв. Дружеството отчита загуби съответно в размер на 46 хил. лв. за 2020г., 103 хил. лв. за 2021г. и 118 хил. лв. за 2022г. Според одитора, тези данни наред с останалите оповестени събития, факти и условия, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие в обозримо бъдеще.

Б8. Кои са основните рискове, характерни за Емитента?

Инвестирането във варанти е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите варанти, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Б9. Ключови рискове, специфични и свойствени за емитента или неговия отрасъл

- Риск свързан с декапитализация, дружеството да не продължи да функционира като действащо предприятие и от прекратяване на дружеството на основание чл.252, ал.1, т.5 от Търговския закон
- Регулаторен риск
- Риск от неуспешното осъществяване на публичното предлагане на вариантите от настоящата емисия
- Рискове, свързани с несигурността по отношение на осигуряване на необходимото финансиране
- Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия
- Риск, свързан с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦ
- Рискове, свързани със сключване на сделки със свързани лица, условията на които са различни от пазарните
- Риск от промяна в акционерната структура
- Риск, свързан с управлението на Емитента
- Риск, свързан с привличането и задържането на квалифицирани кадри
- Риск, свързан с намаляване размера на наемите
- Риск, свързан с инвестициите в недвижими имоти
- Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии
- Риск от загуби, непокрити от застраховки

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

В1. Основни характеристики на ценните книжа

Описание на вида и класа ценни книжа

Варантът е ценна книга, която изразява правото за записване на определен брой ценни книжа, по предварително определена или определяема емисионна стойност до изтичането на определен срок. Варантът е деривативна ценна книга, която се емитира върху други ценни книжа – базов актив. Базовият актив на вариантите от настоящата емисия са бъдещи обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Емитента на вариантите – „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ под условие, единствено в полза на собствениците на варанти. Доколкото базовият актив са акции от класа на издадените към момента акции на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ, инвеститорите във варанти от тази емисия следва да отчетат зависимостта на цената на вариантите и съответно стойността на тяхната инвестиция от цената на акциите на Дружеството.

Варантите от тази емисия са безналични, свободнопрехвърлими и поименни. Всички варанти от емисията дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа. Варантите са с ISIN код: BG9200001238, CFI код: RWSTBE и FISN код: GIP REIT/C WT 0.001 20280501.

Номиналната и емисионната стойност на настоящата емисия варанти е в български лева. Общият брой на предлаганите варанти е до 44 200 000. Варантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност в размер на 0.001 лв. Всички варанти дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала по определена към момента стойност на упражняване в размер на 1.10 лв.

Варантите от емисията дават право за записване на акции от увеличение на капитала на Емитента,

което може да се упражни в срок до 5 години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варианти е регистрирана в ЦД. Срокът изтича на съответния ден на петата календарна година, а ако този ден е неработен – на първия следващ работен ден.

Описание на правата, свързани с ценните книжа

Всеки вариант от настоящата емисия дават следните права на притежателя си:

- Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки.
- Право на един глас в събранието на притежателите на варианти.

В случай, че притежателят на варианта упражни правото си да го превърне в акция той придобива качеството на акционер, като възниква членствено правоотношение между акционера и „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ. Ако титулярът на варианта е бил акционер във „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ преди упражняване на варианта, обемът на неговото членствено правоотношение се разширява. Всяка записана акция, при упражняване на правото, което дава вариантът, носи на притежателя си **имуществени и неимуществени права**.

Имуществени права на акционера:

- Право на дивидент
- Право на ликвидационен дял

Неимуществени права на акционера:

- **Управителни права** – а. Право на глас; б. Право на акционера на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира и да бъде избран в управителните органи.
- **Контролни права**
- **Защитни права** – а. Всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна решението на ОСА, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 от ТЗ); б. Всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 от ТЗ); в. Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенция по вписванията, ако такива не са били избрани от ОСА – чл. 249 от ТЗ.

Допълнителни права на акционера – а. Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала, съразмерна на притежаваните акции преди увеличението; б. Право на предпочитателно придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от настоящата емисия, посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях.

Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност

Предлаганите варианти са от един клас и предоставят еднакви права на инвеститорите. Решението на Съвета на Директорите на Емитента за издаването на вариантите и настоящият Проспект не съдържа клаузи, които имат за цел да засегнат аранжирането или да подчинят ценната книга на настоящи или бъдещи задължения на Емитента.

В случай на неплатежоспособност притежателите на варианти нямат право на вземане по реда по чл. 722 от ТЗ. Редът на вземанията по обикновените акции (след упражняване на правата по вариантите) в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност, е съгласно чл. 722 от ТЗ. Обикновените акции са с най-нисък приоритет при евентуална неплатежоспособност на Емитента и техните претенции се удовлетворяват след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори и привилегирани акционери (ако има такива).

Ограничения върху свободното прехвърляне

Вариантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на вариантите, когато такива бъдат издадени, могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ) и актовете по прилагането му, Правилника за дейността на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

Политика по отношение на дивидентите

Съгласно чл. 29, ал. 1 от Закона на дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦДС), дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90 на сто от печалбата за финансовата година като годишен дивидент, като при определяне на печалбата на разпределяне се прилагат корекциите съгласно чл. 29, ал. 3. За историческия финансов период, обхванат от настоящия проспект Дружеството не е разпределяло дивидент.

В2. Къде ще се търгуват ценните книжа?

В случай, че подписката приключи успешно и новата емисия варианти бъде регистрирана в Централен Депозитар и бъде вписана в регистъра на Комисията за финансов надзор с цел търговия на регулиран пазар, Емитентът ще поиска допускане на емисията варианти до търговия на регулирания пазар, организиран от Българска фондова борса.

В3. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?

Инвестирането във варианти е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите варианти, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

- Неизпълнение на поетите ангажименти от Емитента
- Пазарен риск, влияещ върху базовия актив за времето до падежа
- Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на вариантите
- Спиране и преустановяване на търговията с емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента
- Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа
- Фактори, които влияят неблагоприятно върху стойността и пазарната цена на вариантите
- Мултиплициране на загубите
- Времени риск по време на периода за упражняване на варианта до придобиване на базовия актив
- Бъдещи събития, които биха се отразили върху цената на базовия актив и на вариантите
- Риск от промяна на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа

РАЗДЕЛ Г – ПРЕДЛАГАНЕ

Г1. При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

След потвърждение на настоящия Проспект от Комисията за финансов надзор, Емитентът ще публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок на подписката, съответно началния и крайния срок на продажбата, номера на решението на КФН за одобрение на проспекта за първично публично предлагане на вариантите, мястото, времето и начина за запознаване с проспекта.

В съответствие с изискването на чл. 89т, ал. 2 от ЗППЦК „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ ще оповести съобщението на интернет страницата си и на страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката. Датата на оповестяване на съобщението на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД се смята за начална дата на публичното предлагане. Датата, на която най-рано могат да се запишат варианти от настоящата емисия, е начало на подписката.

Правата се издават в полза на акционерите, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД. Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане. Крайният срок за прехвърляне на правата е 5 работни дни след началната дата за прехвърляне на права. В случай, че срокът изтича в неработен ден, за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден.

Прехвърлянето на правата се извършва на БФБ, основен пазар, сегмент за права. Дружеството организира подписката по начин, даващ възможност за дистанционно записване на варианти чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа. На втория работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, на регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата.

Всички лица, които желаят да запишат варианти от новата емисия на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ, следва първо да придобият права. Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организиран от БФБ основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организиран от БФБ явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително варианти, над притежаваните от тях права, могат да закупят права чрез сделка на организиран от БФБ основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организиран от БФБ явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Началната дата за записване на варианти съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата - първият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане. Началото на срока за записване на варианти съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата. Акционерите, които желаят да упражнят издадените в тяхна полза права, могат да подадат заявка за записване на варианти до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата. Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат варианти от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права, до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата. Всеки акционер може да прехвърли правото си, като подаде нареждане за продажба до ИП, по чиято сметка в ЦД са регистрирани правата. Всяко лице, закупило права в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варианти, до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата. Всяко лице, закупило права по време на аукциона, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варианти, до изтичане на определения срок за записване на варианти.

Срокът за записване на варианти изтича 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата. Не се допуска записване на варианти преди началния и след крайния срок за записване на варианти.

Сроковете за прехвърляне на правата и записване на вариантите могат да бъдат удължени еднократно от „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект. Съгласно чл. 89а от ЗППЦК, „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ незабавно обявява в КФН и публикува на интернет страниците на емитента и на упълномощения ИП, съобщение за удължаване на срока на подписката.

Сума и процент на непосредственото разводняване на капитала, произтичащо от предлагането

При упражнение на вариантите от настоящата емисия ще има непосредствено антиразводняване на капитала на Емитента, тъй като новоемитираните акции са с емисионна цена (1.10 лв.), която е по-висока от нетната балансова стойност на акциите преди упражняване.

При пълно упражняване на настоящата емисия варианти, при цена на упражняване от 1.10 лв. за една нова акция, при минимален размер на записване би имало разводняване на дела на настоящите акционери с 90.48%, а при максимален размер на записване би имало разводняване на дела на настоящите акционери с 97.14%.

350 000 от вариантите ще бъдат упражнени веднага от собствениците, които ще запишат варианти за капитализиране на дружеството. В случай че останалите варианти бъдат записани само от други лица, които ги упражняват в нови обикновени акции, това ще доведе до разводняване на акционерното участие (дял в акционерния капитал) на съществуващите акционери с 87.91% при минимален размер на записване и 96.37% при максимален размер на записване.

Разходи по емисията

Общите приблизителни разходи по Емисията се очаква бъдат 15 700 лв. Тези разходи включват:

- 5 000 лв. такса на КФН за потвърждаване на проспект
- 3 300 лв. такси към ЦД
- 2 400 лв. за допускане до търговия на БФБ
- 5 000 лв. за упълномощения ИП

Разходите ще бъдат приспаднати от общите постъпления на Емисията.

Г2. Защо е съставен този проспект?

Настоящата емисия се предлага публично за записване въз основа на решение от 31.03.2023г. на Съвета на директорите на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АД СИЦ, изменено с решение на СД на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АД СИЦ от 22.05.2023г. Предназначението на предстоящата емисия варианти е набиране на средства за реализиране на инвестиционните намерения за подобряване на капиталовата структура на дружеството, както и за набиране на допълнителни оборотни средства.

Постъпленията от предстоящата емисия варианти при минимално записване от 12 350 000 варианти след приспадане на разходите по емисията, в размер на 15 700 лв., се очаква да бъдат по-ниски от разходите по емисията с 3 350 лв. Но следва да се има предвид, че 350 000 от вариантите ще бъдат упражнени веднага от собствениците, които ще запишат варианти за капитализиране на дружеството. Постъпленията от предстоящата емисия варианти при максимално записване от 44 200 000 варианти след приспадане на разходи по емисията, в размер на 15 700 лв., се очаква да бъдат 28 500 лв. Тези средства ще бъдат използвани за подобряване капиталовата структура на дружеството и за допълнителни оборотни средства.

Постъпленията от упражняването на емисията варианти (в случай, че емисията е успешна) ще бъдат използвани за общи оперативни и административни нужди с цел подготовка и реализиране на бъдещите инвестиции на дружеството в съответствие с текущата инвестиционна стратегия на Емитента, съобразно притежавания от Дружеството лиценз, за инвестиции в недвижими имоти, строеж на индустриални, административни и жилищни сгради, както и други доходноосни активи.

Предлагането на настоящата емисия варианти не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, на Емитента не е известно да е налице участие или интерес, включително и конфликт на интереси, който е съществен по отношение на емисията/предлагането. Вариантите се предлагат от името и за сметка на Емитента. Не са налице блокиращи споразумения.

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането във вярности е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информация за рисковете, характерни за предлаганите варианти, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА

По-долу са изброени рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество и нормалното осъществяване на неговата дейност. Рисковете са подредени от висока към ниска степен на вероятността от тяхното възникване, съответно степента им на отрицателно въздействие върху Емитента.

Риск свързан с декапитализация, дружеството да не продължи да функционира като действащо предприятие и от прекратяване на дружеството на основание чл.252, ал.1, т.5 от Търговския закон

През предходни отчетни периоди Дружеството е натрупало сравнително големи за размера на капитала си загуби, а приходите от дейността понастоящем не са съществени. Въпреки, че за първо тримесечие на 2023 г. Дружеството отчита положителен финансов резултат, към 31.03.2023 г. регистрираният капитал превишава нетните активи с 1 018 хил. лв. Това предполага риск от съществена несигурност, изразена и в одиторските доклади към годишните финансови отчети на Емитента за периодите на историческата финансова информация в настоящия проспект, доколкото Дружеството може да продължи да не отговаря на критериите за действащо предприятие в обозримо бъдеще. Независимо от това, ръководството на Дружеството счита, че Дружеството е действащо и ще остане действащо, като няма планове и намерения за преустановяване на дейността му.

В допълнение на по-горе разгледания риск дружеството да не продължи да функционира като действащо предприятие във връзка съществената декапитализация, съществува риск от прекратяване на дружеството по реда на чл. 252, ал. 1, т. 4 от ТЗ поради настъпване на обстоятелствата на чл. 252, ал. 1, т. 5 от ТЗ, а именно чистата стойност на имуществото на дружеството (балансовата стойност на капитала) спадне под размера на вписания капитал и ако в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване.

Въпреки, че към момента акционерният капитал на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АД СИЦ е достатъчен за покриване на реализираните загуби, възможно е Дружеството да продължи да бъде губещо и в бъдеще и в даден момент да стане неспособно да функционира като действащо предприятие. В тази връзка, Инвеститорите следва да се запознаят подробно с Проспекта, с финансовите отчети и мненията на одитора за съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие, преди да вземат инвестиционно решение.

В случай, че предлагането на настоящата емисия варианти е успешно, постъпленията от упражняването им ще способства разгръщането на инвестиционната стратегия и плановете за развитие на Дружеството, което ще намали в значителна степен риска за преустановяване на дейността.

Във връзка горното, следва да се им предвид, че веднага след като приключи предлагането на настоящата емисия варианти (в случай, че е успешна), Съветът на директорите на Емитента ще предложи 350 000 броя от вариантите да бъдат упражнени от вариантопритежателите, като постъпленията от тях ще бъдат използвани за капитализиране на Дружеството и привеждане размера на собствения му капитал в съответствие с чл.7, ал.2 ЗДСИЦДС, а именно повишаване размера му над нивото от 500 хил. лв. съгласно цитираната разпоредба на закона. В допълнение, в срок от 12 месеца след като приключи предлагането на настоящата емисия варианти Съветът на директорите на Емитента ще предложи (на определени от него трансше, съгласно текущите нужди от средства за инвестиции) упражняването на останалата част от емисията варианти от вариантопритежателите. Доколкото емисионната стойност на акциите, които могат да бъдат записани чрез упражняване на варианти е по-висока от тяхната номинална стойност, дори и при минимално записване от 12 350 000 варианти, след упражняването им декапитализацията на Дружеството ще бъде преодоляна, като стойността на чистите му активи ще бъде по-висока от тази на основния му капитал.

Въпреки гореизложените намерения на Емитента, следва да се има предвид, че упражняването на вариантите от настоящата емисия зависи само от волята на вариантопритежателите и във връзка с това съществува риск Емитента да не е във възможност да изпълни плановете си в размер и срок, както ги е планирал.

Регулаторен риск

Дружеството осъществява дейността си в силно регулирана среда, предвид което е възможно вследствие изменение в националното или европейското законодателство, да се увеличат разходите за спазване на определени изисквания или да окаже друг ефект върху дейността на Дружеството. Върху дейността на Дружеството оказват съществено влияние, както законодателството в областта на търговията с ценни книжа (ЗППЦК, ЗДСИЦДС, наредби на КФН и европейски регламенти и др.), така и законодателството, регулиращо строителството и покупко-продажбата на недвижими имоти (земи и сгради, включително обособени части от сгради), предвид което резки промени в законодателството могат да забавят и/или оскъпят отделни проекти на Дружеството или да откажат Емитента от инвестиционни намерения.

Осъществявайки дейността си съгласно ЗДСИЦДС, дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да изпълняват редица нормативни изисквания. В случай, че Емитента не приведе дейността си в съответствие изискванията на ЗДСИЦДС съществува риск от възможност лицензът му за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел да бъде отнет от КФН (по предложение на заместник-председателя).

Риск от неуспешното осъществяване на публичното предлагане на вариантите от настоящата емисия

За дружеството съществува риск от неуспешно осъществяване на текущата емисия варианти. Евентуално неуспешно осъществяване на публичното предлагане на текущата емисия варианти ще принуди Дружеството да преосмисли своята инвестиционна програма и да търси алтернативни решения за финансиране на намеренията си. Следва да се има предвид, че 350 000 от вариантите ще бъдат упражнени веднага от собствениците, които ще запишат варианти за капитализиране на дружеството.

Риск, свързан с несигурността по отношение на осигуряване на необходимото финансиране

Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на Емитента. При невъзможност за осигуряване на нужното финансиране всички планирани инвестиции ще трябва да бъдат отложени във времето, докато се осигурят необходимите средства за финансирането им, което от своя страна би забавило развитието на Емитента и довело до пропуснати ползи. Дружеството може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които да бъдат осъществени от конкуренти. Това би могло да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Емитента, както и на очакваните резултати от неговата дейност. С цел да се минимизира този риск, ще бъде извършвано стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по осигуряването му, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби. Следва да се има предвид, че мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

Операционен риск

Операционният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения, които биха могли да доведат до загуби за Дружеството, респективно неговите акционери. Поради тази причина, Емитентът е разработил механизми за контрол и управление на операционния риск. Макар че Дружеството има значителен натрупан опит, вземането на грешни мениджърски и инвестиционни решения не може да се отхвърли като вероятност.

Рискове свързани с конкурентната среда

Дружеството осъществява дейността си в бранш с интензивна конкуренция както от местни компании, така и от компании с международно присъствие. Значителното раздвижване на българския пазар на недвижими имоти през последните години предизвика започването на редица нови проекти или рестартирането на такива, които бяха замразени през предходните години. В резултат на тези развития бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Увеличаването на конкуренцията може да има отражение върху инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на реализираните от него печалби, съответно пазарен дял и понижена конкурентоспособност.

Ликвиден риск

Ликвиден риск за Дружеството представлява невъзможността да покрие в срок

задълженията си поради недостиг на парични средства – това създава предпоставка за увреждане на репутацията на Емитента. Поради тази причина, Компанията прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия с цел предотвратяване настъпването на значителни загуби на Дружеството.

Риск, свързан с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (трети лица)

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. В тази връзка, изпълнението на договорните задължения от страна на третите лица ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на трети лица СД ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на третите лица и ръководния им персонал.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят не по-малко от 90% от печалбата за финансовата годината, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ. Член 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ не се прилага. Следователно, мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на Емитента и това колко успешно той ще успява да ги събира. За тази цел дружеството прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията.

Риск, свързан с управлението на Емитента

Промяна в състава на СД се осъществява единствено след решение на ОСА, която промяна е възможна да се осъществи след одобрение на кандидата за член на СД от КФН. Надзора стриктно следи за изпълнение на изискванията към кандидатите за членове на СД и при констатирани несъответствия отказва да одобри съответния кандидат, като по този начин в максимална степен се защитават интересите на акционерите в Дружеството.

Рискове, свързани със сключване на сделки със свързани лица, условията на които са различни от пазарните

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на СД на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и взимането на решение относно дадения казус. Като публично дружество Емитентът следва да спазва законовите изисквания за сделки със свързани лица и да получи овластяване от ОСА за осъществяване на сделки, попадащи в обхвата на чл. 114 от ЗППЦК.

Риск, свързан с привличане и задържане на квалифицирани кадри

Дейността на Дружеството е специфична и до влизането в сила на ЗДСИЦДС законодателството предвиждаше цялата дейност да се осъществява чрез

обслужващите дружества (сега трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС), предвид което ДСИЦ не назначаваха квалифициран персонал извън СД и директора за връзки с инвеститорите. Рискът, свързан със зависимостта от служителите е по-скоро свързан с дейността на лицата по чл. 27 ал. 4 от ЗДСИЦДС и произтича от недостига на пазара на труда на определени квалифицирани работници, включително и технически лица. Отделно, съществува и риск от нелоялно поведение на служители, а именно обучени служители да прекратят работните си взаимоотношения с лицата по чл. 27 ал. 4 от ЗДСИЦДС. В такъв случай, за лицата по чл. 27 ал. 4 от ЗДСИЦДС ще е необходимо време за тяхното заместване.

Риск от промяна в акционерната структура

Към датата на настоящият Проспект на ръководството на Дружеството не са известни данни за планирана промяна в акционерната структура. В случай на промяна в акционерната структура в резултат на която се преминават посочените в ЗППЦК прагове инвестиционната общност и надзора ще бъдат уведомени за това. Същевременно при значителна промяна в акционерната структура ще възникне задължение за новия мажоритарен акционер да отправи търгово предложение към останалите акционери, спазвайки изискванията на ЗППЦК и приложимите наредби на КФН, с което в максимална степен ще бъдат защитени интересите на инвеститорите.

Валутен риск

Валутният риск възниква за дружества, които оперират в различни страни и/или извършват сделки в различни валути. Той произтича от волатилността на обменните курсове за различните валути, което поражда риск от евентуални загуби при превалутиране в националната (отчетната) валута. Валутният риск при Емитента е сведен до минимум, тъй като операциите и сделките на Дружеството са в български лева и/или евро.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Ако Емитентът финансира инвестициите си с привлечен заеман капитал с плаващ лихвен процент, то при покачване на лихвените равнища, дружеството ще генерира повече разходи за лихви. Това ще има неблагоприятен ефект върху печалбата на Емитента. При нужда този риск може да бъде управляван чрез използването на хеджиращи финансови инструменти като лихвен суап.

Кредитен риск

Кредитният риск е свързан с невъзможността на Емитента да изплаща навреме, частично или пълно задълженията си по привлечени средства.

РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА

Риск, свързан с намаляване размера на наемите

Намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, респективно на неговата печалба. При равни други условия, това ще окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от Емитента.

Риск, свързан с инвестициите в недвижими имоти

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидни активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от сравнително високи транзакционни разходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар, включително Емитента, е свързан с

вероятността от реализиране на загуби в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Освен това поради слабата ликвидност на този клас активи, Емитентът ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го реструктурира при нужда в следствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това от своя страна поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или, че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии

В случаи че дружеството застрахова притежаваните от него имоти, увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Емитента. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството.

Риск от загуби, непокрити от застраховки

Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват, обаче, рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото е икономически неоправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестициите в съответния недвижим имот капитал, като Емитентът ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради непредвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ

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, която е следствие от малкия брой добри инструменти и компании за инвестиране. Ниската ликвидност влияе пряко на състоянието на пазара, оценката на търгуваните компании и е основна причина за липсата на интерес от страна на местни и чуждестранни институционални инвеститори към българския капиталов пазар. Същевременно 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. КФН следи за разкриването на информация и спазването на законите и на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на акциите на Дружеството.

Неизпълнение на поетите ангажименти от Емитента

Тъй като вараантът е договор между Емитента и държателя на вараанта, то инвеститорите могат да бъдат изложени на риск от неизпълнение на поетите от издателя ангажименти по този договор. За да могат инвеститорите да оценят правилно този риск, е необходимо да се запознаят внимателно с всички аспекти на емисията и Емитента, описани в настоящия Проспект. В случай на включени в

настоящия Проспект неверни, заблуждаващи или непълни данни, инвеститорите могат да търсят отговорност на членовете на СД на Емитента, съгласно чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК. СД на Емитента взема решение за увеличение на капитала чрез упражняване на вариантите по желание на притежателите на варианти.

Фактори, които влияят неблагоприятно върху стойността и пазарната цена на вариантите

Времевата стойност на вариантите зависи отчасти от времето, което остава до падежа им, и очакванията по отношение на стойността на базовия актив. Вариантите предлагат възможности за хеджиране и диверсификация на портфейлите на инвеститорите, но също така създават допълнителни рискове по отношение на тяхната стойност през периода между издаването и падежа им. Тази стойност варира с цената на базовия актив, както и на други свързани фактори, описани в настоящия Проспект.

Преди вариантите да бъдат закупени, упражнявани или продавани, притежателите на посочените деривати трябва да обмислят внимателно, освен всичко друго:

- *пазарната цена на вариантите*
- *стойността и волатилността /стандартното отклонение на историческите цени/на базовия актив*
- *времето, което остава до падежа на емисията*
- *ликвидността и дълбочината на пазара на базовия актив*
- *всички разходи, свързани с прехвърлянето или упражняването на вариантите*

Пазарен риск, влияещ върху базовия актив за времето до падежа

Успехът на една инвестиция във варианти зависи преди всичко от поведението на базовия актив за времето до падежа. В случай, че стойността на базовия актив не се повиши, инвеститорите няма да реализират печалба от своята инвестиция. Нещо повече, те ще реализират загуба не само когато стойността на базовия актив намалее, но и когато цената на базовия актив остане непроменена.

Мултиплициране на загубите

Финансовата ефективност за мултиплициране на печалбата, която предлага инвестицията във варианти, може да доведе и до мултиплициране на загубите, изразени като процент от първоначалната инвестиция. В случай, че цената на базовия актив се понижи, загубите за инвеститорите във варианти в относително отношение ще бъдат по-големи, отколкото ако инвестицията им е директно в акции.

Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на вариантите

Липсата на ликвидност означава, че инвеститорите няма да могат да продадат своите варианти на приемлива за тях цена. Този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на варианти или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Възможно е също така отсъствието на ликвидност при търговията с варианти да се дължи на отсъствието на ликвидност при търговията с акции на компанията.

Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват вариантите на вторичния пазар или дали този пазар ще бъде ликвиден или неликвиден. Търговията с вариантите може да бъде преустановена по решение на Съвета на директорите на регулирания пазар в случай, че емисията престане да отговаря на заложените в правилника на БФБ изисквания или по молба на Емитента. В този случай може да бъде трудно намерена информация за цената на вариантите и ликвидността им може да бъде намалена значително. Възможно е в случай, че вторичния пазар на вариантите стане неликвиден, на притежателите им да се наложи да упражнят вариантите.

Риск от промяна на режима на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества на регулиран пазар 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.

Времеви риск по време на периода за упражняване на варанта до придобиване на базовия актив

Между вземането на решение за упражняване на варанта и възможността инвеститорът да търгува с базовия актив има известен период, свързан с процедурите, необходими за упражняване на вариантите, емитиране на новите акции и допускането им до търговия. Възможно е този период да бъде значителен, като това да доведе до намаляване на цената на базовия актив спрямо неговата цена към момента на вземане на решението за упражняване на варанта.

Спиране и преустановяване на търговията с емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента

Съгласно чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, КФН, съответно заместник-председателят на КФН, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговията финансови инструменти, когато установи, че инвестиционен посредник, обвързан агент, регулиран пазар, одобрен механизъм за докладване или одобрен механизъм за публикуване по чл. 1, т. 3 от ЗПФИ, негови служители, член на управителен или на контролен орган на инвестиционния посредник, обвързания агент, регулирания пазар, одобрения механизъм за докладване или одобрения механизъм за публикуване по чл. 1, т. 3 от ЗПФИ, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на инвестиционния посредник, както и лица, притежаващи квалифицирано дялово участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на Европейския съюз, включително на Регламент (ЕС) № 2019/2033, на Регламент (ЕС) № 575/2013, на Регламент (ЕС) № 600/2014, на Регламент (ЕС) № 1286/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 26 ноември 2014 г. относно основните информационни документи за пакети с инвестиционни продукти на дребно и основаващи се на застраховане инвестиционни продукти (ПИПДОЗИП) (ОВ, L 352/1 от 9 декември 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 1286/2014), на Регламент (ЕС) № 648/2012, и Регламент (ЕС) 2019/2088 на Европейския парламент и на Съвета от 27 ноември 2019 г. относно оповестяването на информация във връзка с устойчивостта в сектора на финансовите услуги (ОВ, L 317/1 от 9 декември 2019 г.), на актовете по прилагането им, на одобрени от КФН вътрешни актове на местата за търговия, на решения на КФН или на заместник-председателя на КФН, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя на КФН или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, когато установи, че поднадзорни лица, техни служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, техни ликвидатори или синдици, както и довереници на облигационерите, с действие или бездействие нарушават ЗППЦК, актовете по прилагането му и/или приложимите актове на Европейския съюз, с изключение на глава шеста и глава тринадесета на ЗППЦК, Регламент (ЕС) 2017/1129, Регламент (ЕС) 2020/1503 и актовете по прилагането им, решения на КФН или на заместник-председателя на КФН, на одобрени от КФН вътрешни актове на "Централен депозитар" - АД, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя на КФН или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно заместник-председателят на КФН може да спре за срок до 10 последователни работни дни продажбата или извършването на сделки с

определени ценни книжа.

Съгласно чл. 20, ал. 1 от ЗПМПЗФИ за предотвратяване и преустановяване на административните нарушения на споменатият закон, на Регламент (ЕС) № 596/2014 и на актовете по прилагането му, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на надзорната дейност от КФН или от заместник-председателя или при застрашаване интересите на инвеститорите, КФН може да спре търговията с определени финансови инструменти.

Бъдещи събития, които биха се отразили негативно върху цената на базовия актив и на вариантите

Бъдещи събития могат да повлияят на цената на базовия актив и съответно на цената на вариантите. Емитентът не може да прогнозира настъпването на такива събития и движението на цената на базовия актив в бъдещето, нито да даде каквито и да било гаранции за тяхното настъпване и евентуалното им влияние върху цената на базовия актив, и съответно на цената на вариантите от настоящата емисия. Такива събития могат да бъдат разпределянето на дивиденди на притежателите на обикновени акции на Емитента, увеличаване на капитала на Емитента със собствени средства, издаване на други ценни книжа, продажба на пакети обикновени акции, преобразуване на Емитента, и др.

- **Разпределяне на дивиденди** – дивидентите водят до намаляване на нормата на нарастване на стойността на базовия актив, респективно до намаляване на справедливата стойност на базовия актив и съответно намаляване стойността на варианта.
- **Увеличаване на капитала със собствени средства** – при увеличението на капитала със собствени средства част от резервите и неразпределената печалба на Дружеството се преобразуват в акционерен капитал, като броят на акциите на Дружеството се увеличава, въпреки че се запазва непроменена нетната стойност на активите. В такъв случай нетната стойност на активите на акция се понижава и е налице разводняване на капитала.
- **Издаване на други ценни книжа** – при евентуално бъдещо издаване на нови ценни книжа, които водят до разводняващ/антиразводняващ ефект върху нетната стойност на активите на акция на Емитента, новата цена на упражняване на варианта се коригира с помощта на формула.
- **Продажба на големи пакети обикновени акции на Дружеството** – продажбата на пакет/и обикновени акции от страна на някой от по-големите акционери в Емитента или очакването, че такава продажба може да се случи, могат да се отразят значително, включително и негативно, на цената на акциите на Дружеството и съответно на цената на вариантите от настоящата емисия.
- **Преобразуване на Емитента** – всякакви стратегически решения, включително и преобразувания на търговското дружество, придобивания на други дружества, продажбата на значителни активи и др., може да има сериозен ефект върху оперативната и финансова позиция на Дружеството и да доведе до значителни промени в цената на базовия актив и на вариантите.

Валутен риск

Ценните книжа 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. Като се има предвид дългосрочната национална стратегия за присъединяване към Еврозоната, очакванията са за стабилна

институционална подкрепа за запазване на валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.

СИСТЕМНИ РИСКОВЕ

Системните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от СД. Системните рискове са: политически риск, макроикономически риск, кредитен риск на държавата, инфлационен риск, валутен риск, лихвен риск, данъчен риск и нормативен риск.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в посоките на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск увеличава вероятността за неблагоприятни и резки промени във водената от правителството дългосрочна политика, в чийто резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес средата и инвестиционния климат. При липса на ясно парламентарно мнозинство ще бъде трудно приемането на заявените от правителството законодателни промени, подпомагащи дейността на бизнеса.

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на Република България. Ниски кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента. Към датата на проспекта кредитните агенции дават стабилни оценки на страната ни благодарение на стабилната фискална политика. Актуалните данни от Международните рейтингови агенции са следните:

Агенция	Дата	Чуждестранна валута			Местна валута		
		Краткосрочен	Дългосрочен	Перспектива	Краткосрочен	Дългосрочен	Перспектива
Standard & Poor's	25.11.2022	A-2	BBB	Стабилна	A-2	BBB	Стабилна
Fitch	18.11.2022	F2	BBB	Положителна	F2	BBB	Положителна
Scope Ratings	18.6.2021	S-2	BBB+	Стабилна	S-2	BBB+	Стабилна
Moody's	3.02.2023	Baa1	Baa1	Стабилна	Baa1	Baa1	Стабилна

Източник: Министерство на финансите, <http://www.minfin.bg/bg/page/69>

Инфлационен риск

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. По данни на НСИ от 15.03.2023 г. индексът на потребителските цени През февруари 2023 г. месечната инфлация е 0.8% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за февруари 2023 г. спрямо февруари 2022 г. е 16.0%.¹ Инфлацията от началото на годината (февруари 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.1%, а средногодишната инфлация за периода март 2022 - февруари 2023 г. спрямо периода март 2021 - февруари 2022 г. е 16.4%.

Пазарен риск

Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва ценови риск, валутен риск и лихвен риск. Посочените рискове са разгледани по-долу.

Ценови риск

През 2022 г. се засили вероятността от въздействие върху дейността на Дружеството от общ ценови риск предвид различни събития в световен мащаб. Ръста на цените на всички стоки и услуги е значителен през периода на последната година, като най-значително въздействие върху цялостната икономическа обстановка в страната има ръста на цените на хранителните стоки и ел. енергията. При реализиране на този риск рязко се покачват и цените на строителните материали, което води до покачване на себестойността на реализираните строителни проекти. Комбинация от реализиран ценови риск с реализиран политически риск е една от възможно най-лошите за икономиката на България, като в тази ситуация самостоятелно Дружеството не е възможно да предприеме мерки, които напълно да го предпазят от въздействие на тези рискове.

Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно, това е риск от преждевременен отказ от условията на паричен съвет при фиксиран курс на националната валута от 1.95583 лв. за 1 евро. Предвид дългосрочната национална стратегия за присъединяване към Еврозоната, очакванията са за стабилна политическа и институционална подкрепа за запазване на паричния съвет до приемането на страната в Европейския валутен съюз.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при осъществяване на различни проекти. В резултат от въведения Валутен съвет, както и в резултат от въведената методика за изчисляване на лихвен процент на базата на първичния пазар на тримесечни държавни ценни книжа, лихвените равнища в България са стабилни.

Данъчен риск

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България до голяма степен е хармонизирана с европейското данъчно законодателство, което намалява риска от възникване на противоречива данъчна практика на централно и местно ниво.

Инвеститорите трябва да вземат под внимание, че стойността на инвестицията във варанти може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, касаещи налог върху сделките с финансови инструменти. Към момента на изготвяне на настоящия документ, политически и обществен консенсус по въпроса не е постигнат и в близките месеци не се очаква промяна в данъчното законодателство по този въпрос. От друга страна, инвестиционният хоризонт на Емитента е дългосрочен и съществува риск от въвеждане на такъв данък върху сделките с финансови инструменти, което би могло да доведе до известен отлив от страна на инвеститори в ценните книжа, издавани от Емитента.

Нормативен риск

Нормативният риск е вероятността от неочаквани промени в законодателството, които да доведат до влошаване на икономическата ситуация в страната. Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и др., в резултат на което систематичният нормативен риск за всички български дружества, включително и Емитента, е относително висок.

Форсмажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени и терористични актове могат да окажат значително негативно влияние върху бизнеса на Дружеството. От 01.04.2022 г. на цялата територия на Република България отпадна извънредната епидемична обстановка, предвид което се отмениха въведените противоепидемични мерки, с изключение на изискването за зелен сертификат на влизащите на наша територия, съответно от 01.05.2022 г. отпадна и това ограничение. Така посочената обстановка предполага нормално развитие в сферата на туризма. Неблагоприятно влияние оказва към момента и войната в Украйна, доколкото двете воюващи страни са едни от най-големите производители на материали, не само в региона, но и в света, в частност метали, битум и производни на нефта използвани в строителството. Продължаването на военните действия може да окаже съществено негативно действие на веригите на доставки в строителния сектор, което може да има съществено отрицателно въздействие върху отрасъла, в който оперира Дружеството.

Риск от безработица

По данни на НСИ за третото тримесечие на 2022 общият брой на заетите лица е 3 215.6 хил., от които 1 717.6 хил. мъже и 1 498.0 хил. жени. В сравнение с третото тримесечие на 2021 г. броят на заетите лица се увеличава с 2.6%. Относителният дял на заетите лица от населението на възраст 15 и повече навършени години е 55.4%, като при мъжете този дял е 61.8%, а при жените - 49.5%. През третото тримесечие на 2022 г. броят на безработните лица е 122.5 хил., от които 70.8 хил. (57.8%) са мъже и 51.7 хил. (42.2%) - жени. В сравнение с третото тримесечие на 2021 г. броят на безработните лица намалява с 28.1 хил., или с 18.7%. За същия период коефициентът на безработица намалява с 0.9 процентни пункта и достига 3.7%. Коефициентът на безработица намалява с 0.8 процентни пункта при мъжете и с 1.0 процентен пункт при жените и през третото тримесечие на 2022 г. достига съответно 4.0 и 3.3%.

III. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН.

Лицето изготвило настоящия проспект е Владислав Валентинов Кънчев – Изпълнителен директор и Член на СД. Владислав Валентинов Кънчев декларира, че доколкото му е известно информацията, съдържаща се в проспекта, съответства на фактите, и че в проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл. Владислав Валентинов Кънчев носи отговорност информацията в този проспект да отговаря на изискванията на Приложение 1, Приложение 11 и Приложение 17 на Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, както и на изискванията на ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Емитент на предлаганите варианти е „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ. Дружеството е с едностепенна система на управление, като дейността му се управлява от СД.

Владислав Валентинов Кънчев, Никола Стефанов Петринин и Евгени Йорданов Ташев, в качеството им на членове на Съвета на директорите на Емитента отговарят за верността и пълнотата на информацията в проспекта. Владислав Валентинов Кънчев, Никола Стефанов Петринин и Евгени Йорданов Ташев, в качеството им на членове на Съвета на директорите на Емитента отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта.

Индивидуалните годишни финансови отчети на Емитента за 2020 г. и 2021 г., както неаудитирания индивидуален междинен финансов отчет към 31.03.2022г. са изготвени от Фиск ЕООД, ЕИК: 831511577, представлявано от Божин Стефанов Петров, в качеството му на лице, изготвило счетоводните отчети на дружеството.

„ФИСК“ ЕООД със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Христо Ботев № 38, вх. А, ет. 3, ап. 14 отговаря солидарно с членовете на СД на Емитента, в качеството си на лица по чл. 17, ал. 1 от ЗС, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в съставените от него финансови отчети на Емитента. С декларацията си в края на проспекта, Божин Стефанов Петров, представляващ дружеството „ФИСК“ ЕООД, декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в проспекта информация е вярна и пълна.

Индивидуалният годишен финансов отчет на Емитента за 2022 г., както неаудитирания индивидуален междинен финансов отчет към 31.03.2023г. са изготвени от Прайм Бизнес Консултинг АД, ЕИК: 206921942, представлявано от Силвия Ивайлова Йорданова, в качеството му на лице, изготвило счетоводните отчети на дружеството.

Прайм Бизнес Консултинг АД със седалище и адрес на управление гр. София, район Слатина, Стоил Войвода 2, вх. А, ет. 3, ап. 9 отговаря солидарно с членовете на СД на Емитента, в качеството си на лица по чл. 17, ал. 1 от ЗС, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в съставените от него финансови отчети на Емитента. С декларацията си в края на проспекта, Силвия Ивайлова Йорданова, представляващ дружеството Прайм Бизнес Консултинг АД, декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в проспекта информация е вярна и пълна.

Божидар Йорданов Начев, регистриран одитор, член на Института на дипломираните експерт – счетоводители в България с регистрационен номер 788, чрез предприятието на регистрирания одитор – „БН Одит Консулт“ ЕООД, ЕИК 204539965 с адрес на управление – гр. София, жк. "Люлин" 8, ул. "Годеч", бл. 805, вх. В, ет. 5, ап. 69., в качеството си на лице, одитирало финансовите отчети на Емитента за 2020 г., 2021

г. и 2022 г., отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. С декларацията си в края на проспекта Божидар Йорданов Начев декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в проспекта информация е вярна и пълна.

В настоящия проспект не е включена декларация, дадена от лице в качеството му на експерт. В настоящия Проспект не е използван запис или доклад, за който се приема, че е написан от някое лице като експерт, освен докладите на одиторите на Емитента и докладът на оценителя на недвижимите имоти – собственост на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ, който доклад е приложение към Проспекта.

Дружеството, оценител на недвижимите имоти, заверило оценката на недвижимите имоти, информация за които е представена в проспекта е „Адванс експертни оценки“ ООД, с ЕИК 131467444 и със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. Арсеналски 11, ет. 1. Пазарната оценка на недвижимите имоти собственост на Емитента към 31.03.2023г. е изготвена за „Адванс експертни оценки“ ООД от Янислав Милков Минчев, оценител притежаващ лиценз за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти от Камарата на независимите оценители – Рег. № 100102309 от 24.01.2017 г. Оценителят на недвижимите имоти, притежава необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените му оценки.

Няма декларация или доклад, които да са изготвени по искане на Емитента за целите на настоящия Проспект.

В проспекта е включена информация от НСИ, БНБ и МФ, която е възпроизведена точно и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от НСИ, БНБ и МФ не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

Настоящия Проспект за публично предлагане на варианти на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ е одобрен на от Съвета на директорите на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ. Декларации от отговорните за съдържащата се в Проспекта информация лица са предоставени като приложения към документа и са неразделна част от него.

КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Ъ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ 641-Е от 20.06.2023 г.

КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ, СЪГЛАСУВАНОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА И/ИЛИ КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

IV. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Годишните финансови отчети на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. са одитирани от Божидар Начев, регистриран одитор, член на Института на дипломираните експерт

– счетоводители в България с регистрационен номер № 0788, чрез предприятието на регистрирания одитор – „БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД, ЕИК 204539965 и адрес гр. София, ж.к. Люлин 8, бл. 805, вх. В, ет. 5, ап. 69.

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

„Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е с публичен статут по смисъла на чл. 110, ал. 1 от ЗППЦК и е вписано в ТР, воден от Агенция по вписванията с фирмено наименование „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ и ЕИК 175264350.

Дружеството е учредено в Република България. LEI кодът на Емитента е 485100YD4DGH2NGSSO15.

Дружеството е учредено на 23 март 2007 г. и съществуването му не е ограничено със срок.

Правноорганизационната форма на Емитента е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиции в недвижими имоти. Дружеството упражнява дейността си в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ТЗ, ЗДСИЦДС и ЗППЦК.

„Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на „Българска Фондова Борса“ АД. Борсовият код на дружеството е СИТР.

Директор за връзки с инвеститорите (ДВИ) на дружеството е Евелина Николова,
Телефон за връзка: +359 896 113 006,
Електронна поща: ewelinanikolova@gmail.com

Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Цариградско шосе" № 101, бизнес сграда Актив, ет. партер
Телефон: + 359 2 4 224 947
Ел. поща: v.v.kanchev@gmail.com
Сайт: <http://www.citypropertiesreit.com/>

** Информацията на уебсайта на Емитента не е част от проспекта.*

VI. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Основната цел на Дружеството е инвестиции в имоти с потенциал за запазване и увеличаване стойността на акциите, както и реализиране на доход от акция на база коректна преценка на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ ще инвестира в недвижими имоти на територията на Република България като чрез трето лице по чл. 27, ал.4 от ЗДСИЦДС, ще извършва експлоатация на придобитите имоти посредством отдаването им под наем и/или продажба.

Не са въведени значителни нови продукти и услуги.

ОСНОВНИ ПАЗАРИ

В следващата таблица е представена информация за приходите на дружеството през периода 2020г. 2022г.

Хил лв.	2020г.	2021г.	2022г.	31.03.2022г.	31.03.2023г.
Приходи от наеми	9	67	-	-	-
Други приходи	-	-	255	-	132

През 2020г. и 2021г. основният дял от приходите на Дружеството са от отдаване под наем на недвижими имоти. Приходите през 2022г. са от продажба на инвестиционен имот на Дружеството. През първото тримесечие на 2023 г. е придобит инвестиционен имот, като в резултат на преоценката му е формиран приход от 132 хил. лв. отразен в статия „Други приходи“ в таблицата по-горе.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е учредено на 23 март 2007 г. с наименование СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ и с първоначален капитал от 500 хил. лв.

На 03.04.2008г. с вписване в Търговски регистър към Агенцията по вписванията е отразено първоначалното увеличение на капитала на Дружеството в размер на 150 хил. лв., с което капитала на му става 650 хил. лв.

През м. Август 2012г. капиталът на Емитента е увеличен до 1 300 хил. лв., като необходимостта от увеличението на капитала е във връзка проект на Емитента, а именно строеж на инвестиционен имот в голф комплекс "БЛЕКСИРАМА", който е завършен през 2014г. За периода 2014г. – 2022г. основна част от приходите са от отдаването под наем на имота /ваканционна вила/ на Дружеството, намиращ се на територията на голф комплекс "БЛЕКСИРАМА".

От създаването на Дружеството до момента:

- не е извършвано преобразуване/консолидация на Дружеството;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- няма информация за заведени искови молби за откриване на производство по несъстоятелност за Емитента;
- не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента.

СТРАТЕГИЯ И ЦЕЛИ

В стратегията на Дружеството дългосрочни цели са:

- Развитие на нови проекти в сферата на бизнес и индустриалните недвижими имоти;
- Увеличаване на стойността на недвижимите имоти чрез професионално управление;
- Стратегия за оптимално отдаване под наем и/или продажба на недвижимите имоти.

Приоритетните целеви пазарни сегменти за Дружеството са търговски и индустриални площи. Дружеството ще инвестира в закупуването на недвижими имоти, след което ще възлага на професионални фирми строителството и проектния мениджмънт до въвеждане в експлоатация, както и професионалното им управление впоследствие.

ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СТЕПЕНТА, ДО КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ ЗАВИСИ ОТ ПАТЕНТИ ИЛИ ЛИЦЕНЗИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ, ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ

С Решение № 1582-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор от 05.12.2007 г. Дружеството има лиценз за упражняване на дейността си.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставяването им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са разрешени от същия закон. Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС, дружествата със специална инвестиционна цел не могат да осъществяват пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. За тази цел те възлагат посочените дейности на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности (трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС). Дружеството със специална инвестиционна цел може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦДС, на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

В тази връзка „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ е сключило с „Прайм Бизнес Консултинг“ АД и „Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД договори за възлагане на дейности (трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, съгласно § 8 ПЗР ЗДСИЦДС). Информация за съществените условия по договорите с посочените дружества е представен в Раздел XXII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ. 12 ОТ ЗДСИЦДС И ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ОТ НАРЕДБА № 2.

„Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ няма зависимост от други патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси, освен вече споменатите.

КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ

Конкуренти на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ са другите български дружества със специална инвестиционна цел и дружествата, занимаващи се със строителство, придобиване и отдаване под наем на недвижими имоти. Основното предимство на Емитента е неговата ниска задлъжнялост. Основна слабост е натрупаните загуби и продължаващата декапитализация на Дружеството. В случай, че емисията варианти бъде успешна, последващото им упражняване с цел осъществяване на инвестиционните намерения на Емитента ще спомогне за подобряване на конкурентната му позиция.

ИНВЕСТИЦИИ

В периода обхванат от историческата финансова информация в този Проспект (2020г. – 31.03.2023г.) Дружеството няма съществени инвестиции, които да са в процес на изпълнение или да са поети твърди ангажименти.

През 2022г. Дружеството е продало актив - собствен имот в голф комплекс Блексирама.

През първо тримесечие на 2023 г. Дружеството е направило инвестиция в недвижим имот находящ се гр. Варна, но в периода обхванат от историческата информация в настоящия проспект не е получило доход от него. Конкретно придобитият имот е:

1. Самостоятелен обект с идентификатор №10135.1507.250.1.13 находящ се в гр. Варна, район „Одесос“, ул.“Шипка“ №1, ет.2 представляващ самостоятелен обект със застроена площ 128.00 кв.м. с предназначение: друг вид самостоятелен обект, заедно с изба с площ 19.27 кв.м. идеални части от 51.40 кв.м., ведно с 26.60% идеални части от общите части на сградата,
2. Земя с площ 42.29 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор №10135.1507.250 находящ се в гр. Варна, район „Одесос“, ул.“Шипка“ №1, целият с площ 159 кв.м.

Сделката за покупката на гореописания имот е сключена на 31.03.2023г. за покупна цена от 520 хил.лв. Съгласно договора сума от 150 хил. лв. е платена в началото на второто тримесечие на 2023 г. Останалите 370 хил. лв. от продажната цена следва да се заплатят в срок до 30.06.2023г.

В допълнение, през месец Април 2023г. Емитентът е сключил предварителен договор за продажба на гореописания имот за продажна цена в размер на 605 хил. лв. По силата на този предварителен договор следва да бъдат платени 400 хил.лв. до 30.06.2023г. Част от тези парични постъпления ще бъдат използвани за заплащането на остатъка от 370 хил. лв. посочен по-горе.

“Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ ще инвестира в следните сектори:

- Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти;
- Изграждане с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им на следните видове недвижими имоти:
 - о индустриални сгради и складове;
 - о административни центрове;
 - о жилищни имоти;

За разгръщането на инвестиционните си намерения и погълването на портфолиото си от инвестиционни имоти, ръководството на Емитента планира (на определени от него траншове в зависимост от конкретните инвестиционни цели) да предложи на вариантопритежателите в срок от 12 месеца след като приключи предлагането на настоящата емисия варианти упражняването на цялата емисията варианти.

СЪВМЕСТНИ ПРЕДПРИЯТИЯ, В КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ПРИТЕЖАВА ДЯЛ ОТ КАПИТАЛА

Дружеството не участва в капитала на други предприятия.

ПРОБЛЕМИ ВЪВ ВРЪЗКА С ОПАЗВАНЕТО НА ОКОЛНАТА СРЕДА

“Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ спазва всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство и към момента няма екологични проблеми, които да оказват влияние върху използването на активите.

VII. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Към датата на проспекта „Грийн Индъстри Пропъртис“ АД СИЦ не е част от група. Емитентът няма дъщерни предприятия.

VIII. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕДФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ**Активи и пасиви**

ХИЛ. ЛВ.	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
	Одитирани данни			Неодитирани данни	
<i>Нетекущи активи</i>					
Инвестиционни имоти	446	340	-	336	652
<i>Текущи активи</i>					
Общо текущи активи	8	34	175	29	156
<i>Нетекущи пасиви</i>					
Общо нетекущи пасиви	2	2	-	2	-
<i>Текущи пасиви</i>					
Общо текущи пасиви	62	85	6	90	526

В таблицата по-горе е представена информация с размера на инвестиционните имоти на Емитента. В периода 2020 г. - 2022 г. основният инвестиционен имот на емитента е бил недвижим имот в голф комплекс Блексирама. Балансовата стойност на имота намалява към края на 2021г. с 23,80% спрямо края на предходната година в резултат на обезценка. През второто тримесечие на 2022г. Дружеството продава единствено притежавания инвестиционен имот. През първо тримесечие на 2023 г. Дружеството е направило инвестиция в недвижим имот, като стойността му заведена в баланса на дружеството е в размер на 652 хил. лв. В периода 2020 г. - 2022 г. Емитента е с относително ниска задлъжнялост и не ползва дългово финансиране. Във връзка закупения недвижим имот през първо тримесечие на 2023г. се увеличава текущата задлъжнялост на емитента.

Приходи и разходи

В следващата таблица е представена информация с динамиката на приходите и разходите на дружеството в периода.

ХИЛ. ЛВ.	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
	Одитирани данни			Неодитирани данни	
Нетни приходи от продажби	9	67	255	-	132
Разходи по икономически елементи	-55	-167	-42	-14	-18
<i>Суми с корективен характер</i>	-	-3	-331	-	-
Печалба/(загуба) от оперативната дейност	-46	-103	-118	-14	114
Печалба/(загуба) преди разходи за данъци	-46	-103	-118	-14	114
Печалба/(загуба) за периода	-46	-103	-118	-14	114

В периода 2020г. – 2021г. основната дейност, която е извършвал емитента е отдаване под наем на инвестиционен имот в голф комплекс Блексирама. В резултат на продажбата през 2022г. Дружеството е получило приход в размер на 254 хил. лв. Повишеният размер на разходите по икономически елементи към 31.12.2021г. спрямо другите периоди се дължи на направени разходи за подобрения и облагородяване на инвестиционния имот (83 хил. лв. за озеленяване на терени). Стойността на разхода в размер на 331 хил. лв. към 31.12.2022 г. в статия „Суми с корективен характер“ отразява балансовата стойност на продадения актив. През първо тримесечие на 2023 г. Дружеството е направило инвестиция в недвижим имот, но към края на разглеждания период все още не е получило доход от него. Приходът, реализиран за периода от началото на 2023г. до 31.03.2023г. в размер на 132 хил. лв. е в резултат на преоценка на придобития недвижим имот в периода.

Собствен капитал

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
	Одитирани данни			Неодитирани данни	
Основен капитал	1 300	1 300	1 300	1 300	1300
Неразпределени печалби/(непокрити загуби)	-864	-910	-1 013	-1 013	-1 018
Печалба/(загуба) за периода	-46	-103	-118	-14	114
<u>Общо собствен капитал</u>	390	287	169	273	282

По данни от неодитирания междинен индивидуален финансов отчет към 31.03.2023 г. собствения капитал на Дружеството е в размер на 282 хил. лв. Видно от таблицата по-горе, с изключение към 31.03.2023 г., за всеки от периодите на представената историческа финансова информация Дружеството е реализирало отрицателен финансов резултат, което е и причината за изразената тенденция в спада на стойността на собствения му капитал. Към края на 2022г. собствения капитал на дружеството е спаднал с 56,67% спрямо размера му към края на 2020г. Към 31.03.2023г., в резултат на реализираната печалба за първо тримесечие на 2023г. тенденцията в спада на размера на собствения капитал се задържа, като дори успява да се увеличи с 3,30% спрямо 31.03.2022г. и с 66,86% спрямо края на 2022г.

Дружеството започва своята реална дейност през 2008 г., когато прави и първите си инвестиции в недвижими имоти. По същото време започва и световната финансова и икономическа криза, която води до значителен спад в цените на недвижимите имоти. В резултат на това Емитента отчита загуба от преоценка на инвестициите си още през 2008г., като стойността на чистите му активи спада под тази на основния капитал. В следствие на продължаващата криза в периода 2008г. – 2011г. Дружеството изпитва затруднения да осъществи инвестиционните си намерения, като не успява да реализира приходи от инвестициите си и натрупва задължения. С цел стабилизиране финансовото състояние, Емитента променя инвестиционната си стратегия, като премества инвестиционния си фокус от земеделска земя към ваканционни имоти и през 2011г. продава притежаваните недвижими имоти. С получените средства урежда голяма част от задълженията си и заедно с постъпленията от увеличение на капитала през 2012г. в размер на 650 хил. лв. стартира строеж на инвестиционен имот в голф комплекс "БЛЕКСИРАМА". Строежът на проекта е завършен през 2014г., като от тогава Дружеството отдава инвестиционния имот под наем, докато търси реализация чрез продажбата му. В периода от 2014г. до 2022г. Емитента не намира купувач за недвижимия имот. В същото време приходите от наеми не успяват да покрият разходите на Емитента, което води до натрупването на значителен отрицателен финансов резултат и декапитализация.

Въпреки намеренията на ръководството на Дружеството за стабилизиране и поддържане на собствения капитал, потенциалните инвеститори в настоящата емисия варанти следва да имат предвид, че съгласно чл.7, ал.2 ЗДСИЦДС Дружеството трябва да поддържа собствен капитал не по-малък от 500 хил. лв., като посоченото изискване е приложимо през целия период на съществуване на дружеството.

Дружеството не предвижда и не е залагало предварително конкретни финансови и нефинансови ключови показатели за изпълнение, имащи отношение към стопанска дейност на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ.

Вероятното бъдещо развитие на Емитента е свързано с реализацията на настоящата емисия варанти, във връзка с което се изготвя настоящият проспект, и последващото привличане на капиталов ресурс чрез упражняването им с цел реализиране на инвестиционната стратегия на Дружеството. Доколкото не съществува сигурност относно това дали настоящата емисията варанти ще е успешна, съответно последващото набиране на необходимия капитал, Дружеството не е изготвило прогноза за бъдещото си развитие.

Дружеството не извършва и не планира да извършва научноизследователска и развойна дейност.

ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Значителни фактори, включително необичайни или случайни събития или нови обстоятелства, които влияят съществено върху приходите

На 24 февруари 2022 г. между Руската Федерация и Република Украйна възникна военен конфликт, в отговор на който от международната общност бяха наложени различни ограничителни мерки, в т.ч. икономически санкции на Русия и свързани с нея физически и юридически лица. Нарастващ брой интернационални компании преустановиха дейността си в Русия, затвориха офиси, представителства и/или търговски обекти. В глобален мащаб тези събития се очаква да окажат сериозно влияние върху световната икономика и финансовите пазари като ефектите вече се усещат в лицето на нарастваща инфлация и прекъсвания на веригите на доставки.

На този етап Ръководството на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции не биха повлияли съществено върху дейността на Дружеството, доколкото то няма инвестиции и съгласно чл.6 от Устава си не може да инвестира извън територията на страната. Въпреки предходното, влияние върху Дружеството биха могли да окажат основно един или няколко от следните потенциални фактори:

- волатилност в цените на недвижимите имоти;
- финансови затруднения при контрагенти на Дружеството, водещи до невъзможност за изпълнение на задълженията им в срок;
- продължаваща инфлация и повишаване на цените на строителните материали и работна сила.

Значителни промени в нетните продажби и причините за тях

През 2022г. Дружеството е реализирало приходи от продажби в размер на 255 хил. лв., което представлява ръст на приходите от 280% спрямо предходния период. Причината за този ръст е продажбата през второто тримесечие на 2022г. на единствено притежавания от Дружеството инвестиционен имот.

IX. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ

По данни от междинния неаудитиран индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.03.2023г., капиталовите ресурси на разположение са собствен капитал в размер на 282 хил. лв. Към момента Дружеството не ползва заемни средства.

ИЗТОЧНИЦИ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА

В следващата таблица е представена информация за нетните парични потоци на Дружеството.

хил. лв.	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
	Одитирани данни			Неаудитирани данни	
Приходи от наеми	9	67	-	-	-
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	-	254	-	-
Други приходи	-	-	1	-	132
Парични потоци					
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-1	28	-142	-6	-27
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	-	289	-	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	-	-	-	-	-
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	-10	28	147	-6	-27

Видно от таблицата по-горе в периода 2020 г. – 2021 г. основният източник на парични потоци за Дружеството е бил прихода от наеми. През второто тримесечие на 2022г. Дружеството продава единственият си инвестиционен имот, от който получава доход под формата на наем. През първото тримесечие на 2023 г. е придобит инвестиционен имот, като в резултат на преоценката му е формиран приход от 132 хил. лв. отразен в статия „Други приходи“ в таблицата по-горе.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО

Потребностите на Дружеството от парични средства до момента са покривани от акционерния му капитал и от постъпления от оперативна дейност.

През предходни отчетни периоди Дружеството е натрупало сравнително големи, за размера на капитала си загуби, а приходите от дейността понастоящем не са съществени. Въпреки, че за първо тримесечие на 2023 г. Дружеството отчита положителен финансов резултат, към 31.03.2023 г. регистрирания капитал превишава нетните активи с 1 018 хил. лв. Това предполага риск от съществена несигурност, дружеството да не продължи да функционира като действащо предприятие и риск от прекратяване на дружеството по реда на чл. 252, ал. 1, т. 4 от ТЗ поради настъпване на обстоятелствата на чл. 252, ал. 1, т. 5 от ТЗ, а именно чистата стойност на имуществото на дружеството (балансовата стойност на капитала) спадне под размера на вписания капитал и ако в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване. В допълнение, капитала на Дружеството е под минимално изискуемия съгласно чл.7, ал.2 ЗДСИЦС (500 хил. лв.).

Във връзка горното, след като приключи предлагането на настоящата емисия варанти, Съветът на директорите на Емитента възнамерява да предложи 350 000 броя от вариантите да бъдат упражнени от вариантопритежателите, като постъпленията от тях ще бъдат използвани за капитализиране на Дружеството и привеждане размера на собствения му капитал в съответствие с ЗДСИЦДС, а именно повишаване размера му над нивото от 500 хил. лв. съгласно цитираната разпоредба на закона. В допълнение, в срок от 12 месеца след като приключи предлагането на настоящата емисия варанти Съветът на директорите на Емитента ще предложи (на определени от него траншове, съгласно текущите нужди от средства за инвестиции) упражняването на останалата част от емисията варанти от вариантопритежателите. Доколкото емисионната стойност на акциите, които могат да бъдат записани чрез упражняване на варанти е по-висока от тяхната номинална стойност, дори и при минимално записване от 12 350 000 варанти, след упражнява им декапитализацията на Дружеството ще бъде преодоляна, като стойността на чистите му активи ще бъде по-висока от тази на основния му капитал.

В допълнение към гореизложените намерения на Емитента, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизация на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличение на капитала на Емитента и/или ползване на заемни средства под формата на банкови кредити и/или облигационни емисии. Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване и развитие на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта за акционерите.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ДА ЗАСЕГНАТ ЗНАЧИТЕЛНО, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО, ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

Допустимите източници на външно финансиране на Дружеството са изчерпателно изброени в ЗДСИЦДС. Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС Дружеството може да финансира своята инвестиционна дейност, освен чрез увеличение на капитала, само чрез емитиране на дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар, банкови кредити за придобиване на недвижими имоти, в които инвестира, и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти и банкови кредити в размер до 20 на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по използвани банкови кредити и емитирани емисии дългови ценни книжа, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Извън законовите ограничения пред използването на капиталови ресурси, няма предвидени с Устава допълнителни такива, с изключение на това, че Уставът не предвижда възможност за инвестиране в недвижими имоти извън България на територията на ЕС, независимо, че това е допустимо по ЗДСИЦДС.

Х. НОРМАТИВНА СРЕДА

„Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ е дружество, регистрирано в Република България и в този смисъл то е зависимо от всички политически, икономически, данъчни и парични политики, които страната провежда.

Дейността на дружеството се регламентира от ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по

прилагането им.

Съгласно Конституцията, България е република с парламентарно управление, единна държава с местно самоуправление. Всички граждани са равни пред закона, като не се допускат никакви ограничения на правата или привилегии, основани на народност, раса, етническа принадлежност, пол, произход, религия, образование, убеждения, политическа принадлежност, лично и обществено положение или имуществено състояние. Държавната власт се разделя на законодателна, изпълнителна и съдебна. Страната се управлява според върховният закон – Конституцията, приета през 1991 г., и законите на страната, а политическият живот се основава върху принципа на политическия плурализъм.

Икономиката в Република България се основава на свободната стопанска инициатива, тя е пазарна, отворена, с развит частен сектор и ограничен брой държавни предприятия. Българската икономика се характеризира с икономическа, политическа и финансова стабилност. Страната има стратегическо географско разположение и либерализиран достъп до пазари. България е член на Световната търговска организация от 01.12.1996 г. и е член на ЕС от 01.01.2007 г., което я прави значително по-атрактивна за чуждестранни инвестиции.

България е пълноправен член на ЕС и е задължена да спазва основните политически и икономически принципи на функциониране на съюза и неговото законодателство. Членството на страната в ЕС и стабилната макроикономическа рамка благоприятстваха процеса на снижаване на лихвените равнища в страната и намаляване разликата им с тези на евро зоната. Политиката на правителството е насочена към запазването на фискална устойчивост и предвидима и последователна фискална политика, допринасяща за подобряване на бизнес средата, насърчаване на инвестициите, стимулиране на трудовия пазар и устойчив икономически растеж. България, като държава членка на ЕС е задължена да спазва европейските регулации, което осигурява повишаване на качеството на местното законодателство и унифициране на немалка част от него с нормативната практика на ЕС, а от там и с практиките на по-развитите страни членки на ЕС.

Страната ни започна процес по присъединяване към валутния механизъм ERM II (т.нар. - чакалня на еврозоната) през юли 2018 г., когато беше подадено и искане за тясно сътрудничество на БНБ с Европейската централна банка (ЕЦБ). Приемането на еврото е сред ключовите, стратегически и политически задачи пред България. Съгласно действащото законодателство и условията на Валутен борд, към датата на Проспекта, българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 евро за 1.95583 лева. На 10.07.2020 г. ЕЦБ обяви, че България официално е приета във валутния механизъм ERM II, а БНБ влиза в т.нар. тясно сътрудничество с ЕЦБ, което представлява достъпа до банковия съюз за страни извън еврозоната. След внимателна оценка на адекватността и устойчивостта на валутния борд в България, бе прието, че България се присъединява към валутния механизъм със съществуващия си режим на валутен борд, като едностранен ангажимент и без допълнителни изисквания към ЕЦБ. Споразумението за участие на българския лев във Валутен механизъм II е придружено от твърд ангажимент на българските власти да провеждат благоразумни икономически политики с цел запазване на икономическата и финансовата стабилност и постигане на висока степен на устойчива икономическа конвергенция. Към момента на приемането на България във валутния механизъм ERM II, страната покриваше основните критерии за приемане на еврото, а като индикативна дата за самото присъединяване към еврозоната беше началото на 2023г. В последствие, поради политическата нестабилност, тази дата беше преместена за началото на 2024г. Към момента няма яснота по отношение и на този срок, заради изоставането с приемането на съответното законодателство, вследствие на задълбочаващата се

политическа криза в страната, както и не покриването на критерия за инфлация. Въпреки това, мнозинството от политическите партии са заявили ясна подкрепа за курс към приемане на страната в еврозоната.

Към датата на Проспекта, данъчната система в България е една от най-благоприятните за бизнеса по отношение на фиксирания корпоративен данък в размер на 10% и фиксиран данък върху доходите на физическите лица, който също е 10%. От своя страна Емитентът, като дружество със специална инвестиционна цел е освободено от корпоративен данък на основание чл. 175 от ЗКПО.

Благоприятната данъчна ставка е едно от най-големите предимства на българската икономика за привличане на чужди инвеститори и развиване на бизнес в страната. Въпреки, че във връзка с индикации в началото на 2023 г. от действащото тогава служебно правителство за нарастващ бюджетен дефицит и вдигането на данъци, като мярка за намаляването му, в средносрочен план се очаква запазване на ниските данъчни ставки за корпоративните данъци и тези върху доходите на физическите лица, което има за цел да стимулира икономическия растеж и търсенето и предлагането на труда. До момента, политиката на правителствата в областта на данъците е насочена и към намаляване дела на сивата икономика, борба с данъчните измами и укриването на данъците.

Към датата на настоящия доклад политическа нестабилност в страната е значителна. В случай на продължаваща парламентарна криза е вероятно да има затруднения и при приемане на държавния бюджет за 2023 г. (доколкото към момента действа Закон за прилагане на разпоредби на Закона за държавния бюджет на Република България за 2022 г.), което неминуемо ще се отрази върху цялостната икономическа обстановка в страната. Допълнително при липса на ясно парламентарно мнозинство ще бъде трудно приемането на заявените от правителството законодателни промени, подпомагащи дейността на бизнеса.

Няма индикации забавянето на приемането на България в еврозоната или затрудненията при приемане на Закона за държавния бюджет на Република България за 2023г. да има съществено отражение върху дейността на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ, доколкото като икономически субект, опериращ в Република България, Емитента е изложен на влиянието на различни правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически рискове, които са присъщи за всички стопански субекти в страната.

Извън посочените по-горе фактори, свързани с политическите, икономическите и данъчните политики, провеждани в страната, не са налице други фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на Емитента. Няма съществени промени в данъчното законодателство, водещи до икономически и/или финансов ефект, който да засяга дейността на Дружеството.

XI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

ОПИСАНИЕ НА ТЕНДЕНЦИИТЕ

От края на последната финансова година до датата на Проспекта няма значителни промени в пазарите на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ, нито в тенденциите в наемните и продажни цени, и разходите на Емитента.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Дружеството след последно

публикувания индивидуален междинен финансов отчет към 31.03.2023г., като регистрирания капитал продължава да превишава нетните активи и тенденцията за декапитализация на дружеството се запазва. Няма промяна и в тенденцията собственият капитал на Дружеството да е под минимално изискуемият праг от 500 хил. лв., съгласно разпоредбата на чл.7, ал 2 от ЗДСИЦДС

В стратегията на Дружеството дългосрочни цели са:

- Развитие на нови проекти в сферата на бизнес и индустриалните недвижими имоти;
- Увеличаване на стойността на недвижимите имоти чрез професионално управление;
- Стратегия за оптимално отдаване под наем и/или продажба на недвижимите имоти.

Приоритетните целеви пазарни сегменти за Дружеството са търговски и индустриални площи. Дружеството ще инвестира в закупуването на недвижими имоти, след което ще възлага на професионални фирми строителството и проектния мениджмънт до въвеждане в експлоатация, както и професионалното им управление впоследствие.

ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, КОЛЕБАНИЯ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ И СЪБИТИЯ С ОЧАКВАН ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

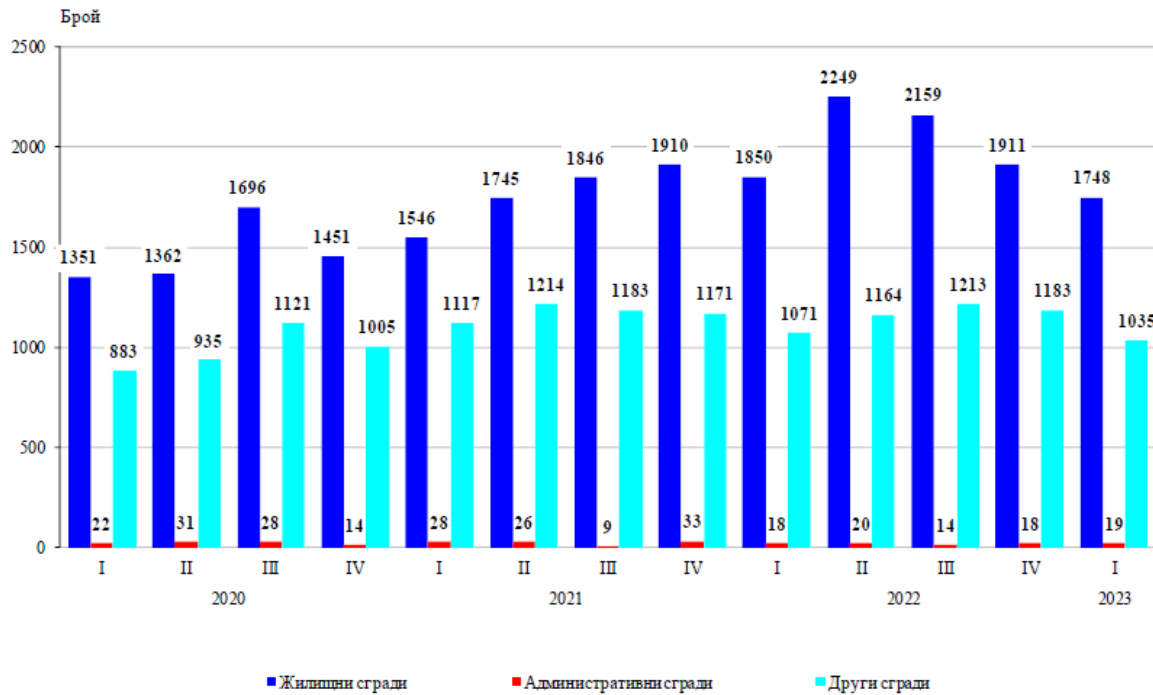
Основни тенденции и колебания, които влияят върху дейността и перспективите на Емитента, са свързани с развитието на пазара на недвижими имоти в България.

Тенденции в сектор „Недвижими имоти“ в България

По данни на Национален статистически институт (НСИ) през първото тримесечие на 2023 г. местните администрации са издали разрешителни за строеж на 1 748 жилищни сгради с 8 619 жилища в тях и 975 149 кв. м разгъната застроена площ (РЗП), на 19 административни сгради/офиси с 30 266 кв. м РЗП и на 1 035 други сгради с 612 927 кв. м РЗП.

Спрямо последното тримесечие на 2022г. издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради намаляват с 8.5%, броят на жилищата в тях - с 15.5%, както и общата им застроена площ - с 13.8%. Издадени са разрешителни за строеж на 5.6% повече административни сгради със 71.2% по-голяма РЗП. Издадените разрешителни за строеж на други сгради са с 12.5% по-малко, докато общата им застроена площ е с 14.6% повече.

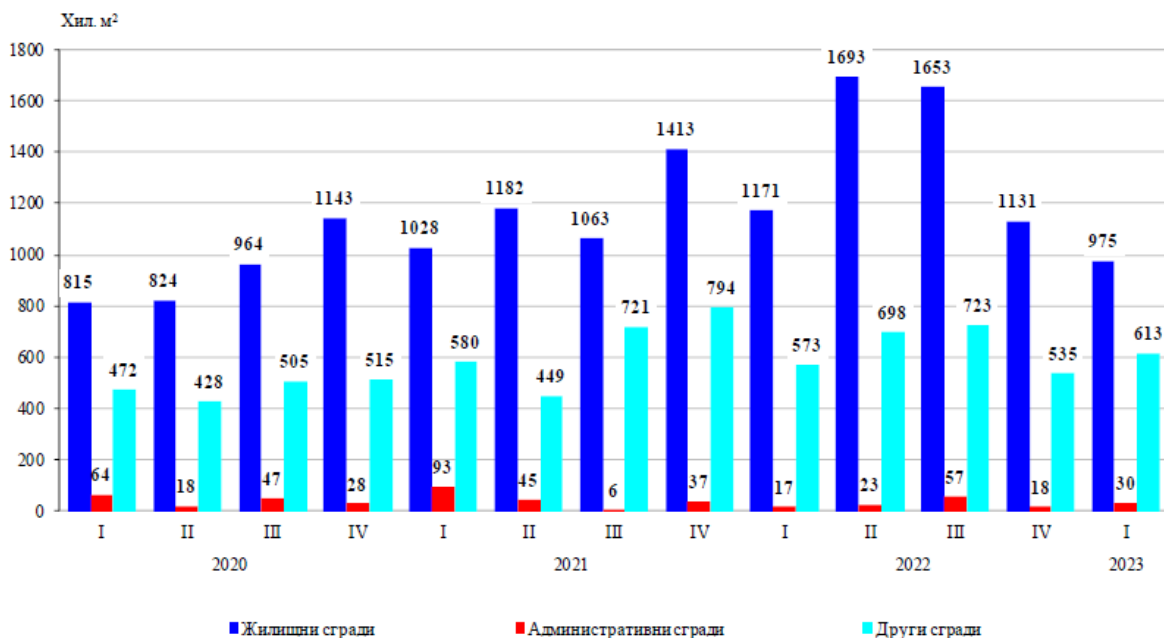
Фиг. 1. Издадени разрешителни за строеж на нови сгради по видове и тримесечия



Източник:НСИ

В сравнение с първото тримесечие на 2022 г. издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради намаляват с 5.5%, жилищата в тях - с 9.2%, а разгънатата им застроена площ - с 16.8%. При издадените разрешителни за строеж на административни сгради се наблюдава увеличение както на броя им - с 5.6%, така и при разгънатата им застроена площ - с 80.5%. Издадените разрешителни за строеж на други сгради са с 3.4% по-малко, докато разгънатата им застроена площ е със 7.0% повече.

Фиг. 2. Издадени разрешителни за строеж - разгъната застроена площ по видове сгради и тримесечия



Източник:НСИ

Най-голям брой разрешителни за строеж на нови жилищни сгради са издадени в областите Пловдив - 264, София (столица) - 242, София - 224, Варна - 198, и Бургас - 175. Най-много жилища предстои да бъдат започнати в областите София (столица) - 4 565, Бургас - 895, Пловдив - 868, Варна - 694, и Благоевград - 324.

Издадени разрешителни за строеж на нови сгради през първото тримесечие на 2023 година

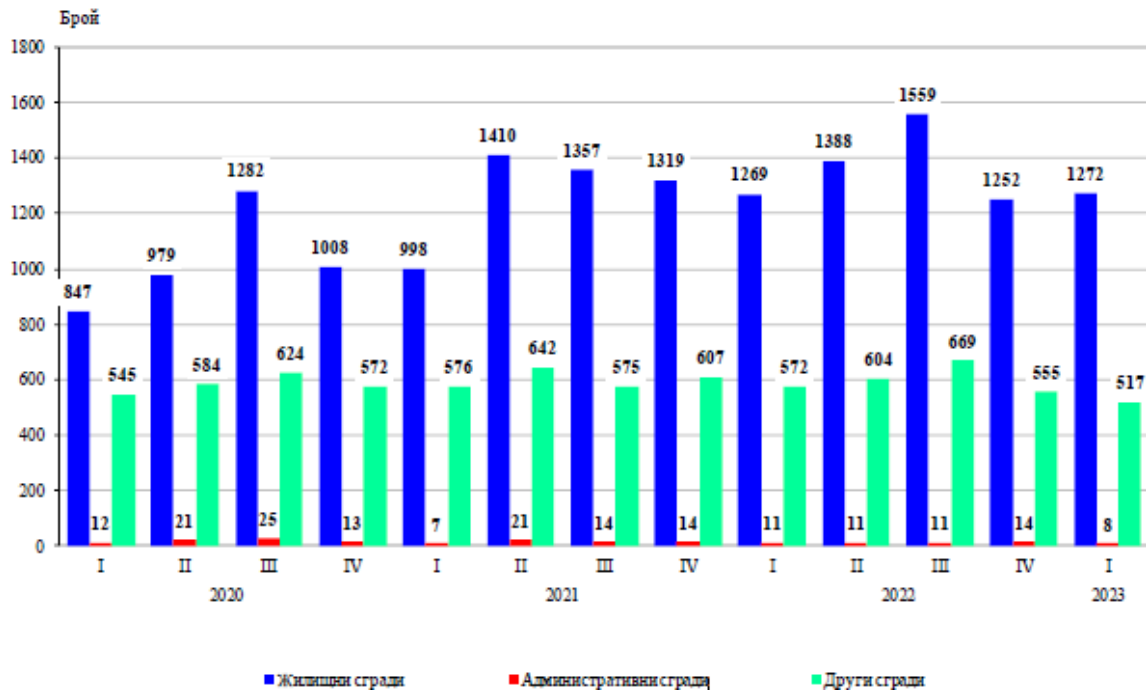
Области	Жилищни сгради			Административни сгради		Други сгради	
	брой	брой жилища	разгъната застроена площ - кв. м	брой	разгъната застроена площ - кв. м	брой	разгъната застроена площ - кв. м
Общо за страната	1748	8619	975149	19	30266	1035	612927
Благоевград	107	324	41290	-	-	49	14387
Бургас	175	895	65557	-	-	53	13007
Варна	198	694	90778	-	-	69	42690
Велико Търново	30	139	18618	-	-	25	10451
Видин	3	3	464	-	-	7	696
Враца	8	8	1361	-	-	13	4039
Габрово	27	40	5709	-	-	12	8240
Добрич	42	53	9261	-	-	23	14553
Кърджали	18	56	8752	6	957	14	1183
Кюстендил	16	26	3763	-	-	18	4073
Ловеч	13	13	1531	-	-	27	3474
Монтана	11	11	2071	-	-	15	2053
Пазарджик	78	105	15548	-	-	38	26492
Перник	46	98	18057	-	-	41	3029
Плевен	15	33	4394	-	-	35	23340
Пловдив	264	868	109370	-	-	136	127850
Разград	10	31	3303	-	-	36	3295
Русе	27	59	6330	-	-	40	12528
Силистра	9	9	1222	-	-	18	7698
Сливен	35	57	8614	-	-	24	8927
Смолян	3	5	1049	-	-	21	9921
София	224	298	44873	-	-	47	106319
София (столица)	242	4565	474512	7	27495	62	108031
Стара Загора	68	126	20896	-	-	114	24876
Търговище	10	9	2060	-	-	6	3322
Хасково	34	37	6380	-	-	28	11200
Шумен	19	34	5189	-	-	36	10644
Ямбол	16	23	4197	-	-	28	6609

Източник:НСИ

През първото тримесечие на 2023 г. е започнал строежът на 1 272 жилищни сгради с 6 597 жилища в тях и със 778 614 кв. м разгъната застроена площ, на 8 административни сгради/офиси с 4 982 кв. м РЗП и на 517 други сгради с 342 079 кв. м РЗП.

Спрямо предходното тримесечие започнатите жилищни сгради се увеличават с 1.6%, разгънатата им застроена площ - с 2.4%, докато жилищата в тях намаляват с 0.5%. При започнатите административни сгради и тяхната обща застроена площ е регистриран спад, съответно с 42.9 и 56.5%. Намаляват и започнатите други видове сгради - с 6.8%, както и общата им застроена площ - с 5.9%.

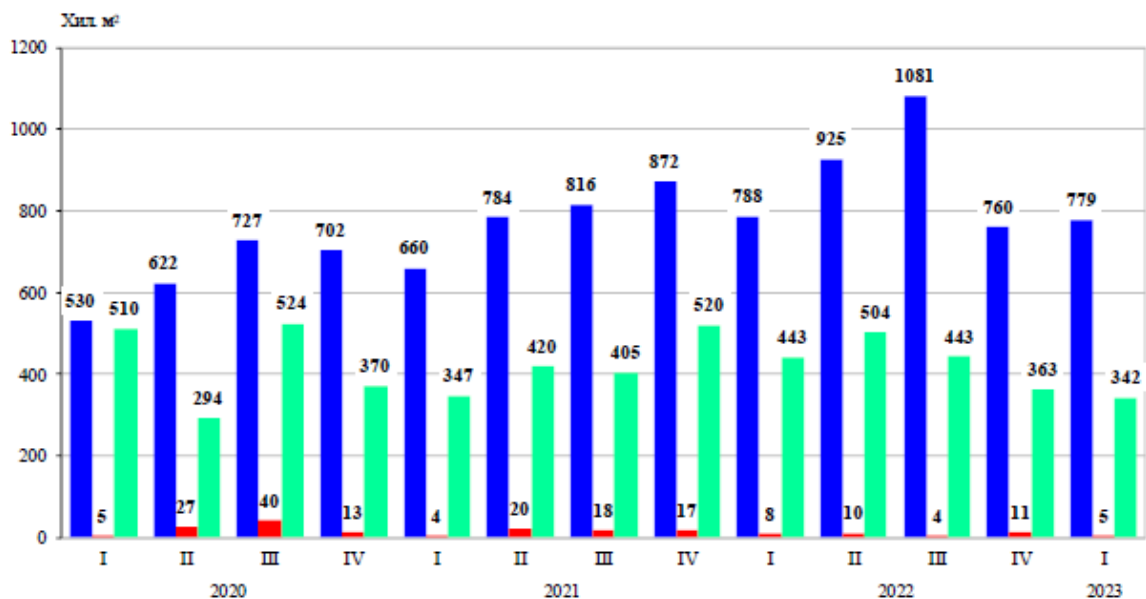
Фиг. 3. Започнато строителство на нови сгради по видове и тримесечия



Източник:НСИ

В сравнение с първото тримесечие на 2022 г. започнатите нови жилищни сгради се увеличават с 0.2%, но жилищата в тях намаляват с 13.8%, както и общата им застроена площ – с 1.2%. Броят на започнатите административни сгради спада с 27.3%, а тяхната РЗП - с 38.4%. Започнал е строежът на 9.6% по-малко други видове сгради, като общата им застроена площ е намаляла с 22.7%.

Фиг. 4. Започнато строителство на нови сгради - разгъната застроена площ по видове сгради и тримесечия



Източник:НСИ

Строителство на най-голям брой нови сгради е започнало в областите: Пловдив - 239 жилищни и 77 други сгради; София (столица) - 189 жилищни и 18 други сгради; Варна

- 149 жилищни и 34 други сгради; Бургас - 157 жилищни и 12 други сгради; Стара Загора - 60 жилищни и 75 други сгради.

Започнато строителство на нови сгради през първото тримесечие на 2023 година

Области	Жилищни сгради			Административни сгради		Други сгради	
	брой	брой жилища	разгъната застроена площ - кв. м	брой	разгъната застроена площ - кв. м	брой	разгъната застроена площ - кв. м
Общо за страната	1272	6597	778614	8	4982	517	342079
Благоевград	71	187	29282	-	-	31	8792
Бургас	157	632	81654	..	..	12	10252
Варна	149	934	106150	..	..	34	54329
Велико Търново	24	153	17774	-	-	18	4084
Видин	..	..	..	-	-	..	..
Враца	..	..	..	-	-	4	1077
Габрово	13	39	4560	-	-	9	3005
Добрич	32	49	9457	-	-	11	7383
Кърджали	14	44	6842	-	-	4	2671
Кюстендил	9	20	2650	-	-	13	2263
Ловеч	11	11	1745	-	-	20	5119
Монтана	6	16	2933	-	-	..	..
Пазарджик	51	77	11270	-	-	27	21182
Перник	35	35	6235	-	-	6	3458
Плевен	5	19	2279	-	-	21	11475
Пловдив	239	711	89817	..	..	77	65964
Разград	3	3	642	-	-	7	1690
Русе	18	60	6552	-	-	24	17125
Силистра	11	11	2023	-	-	12	5557
Сливен	17	18	4257	-	-	20	5340
Смолян	10	45	4654	..	..	16	1967
София	96	125	20737	..	..	12	47071
София (столица)	189	2978	315765	..	..	18	14841
Стара Загора	60	265	33838	-	-	75	22524
Търговище	3	3	424	-	-	3	2693
Хасково	19	35	4756	-	-	17	9678
Шумен	15	92	7293	-	-	9	452
Ямбол	10	30	4268	-	-	13	10202

Отново по данни на Национален статистически институт през четвърто тримесечие на 2022 г. цените на жилищата в страната са се увеличили с 0.4% спрямо предходното тримесечие и с 13.4 % спрямо същото тримесечие на 2021 година. Спрямо предходното тримесечие най-голямо увеличение е регистрирано в град Стара Загора (+7.4%), следван от градовете Бургас и Варна - съответно с (+4.7%) и (+2.1%), а понижение на цените се наблюдава в град София (-2.5%).

Други известни и относими към дейността на Емитента тенденции

Военните действия на територията на Република Украйна, последвалите икономически ефекти от нея, изразяващи се в ръст в цените на енергийните ресурси и инфлационни процеси, както и затягането на паричната политика на ЕЦБ в борба с тези процеси ще има ефект върху перспективите на Емитента през текущата 2023 г. Върху сектора недвижими имоти това ще се отрази в посока на продължаващо повишаване на разходите, в т. ч. и за труд, поради търсените по-високи заплати в сектора.

Ръководството на Емитента не счита, че през текущата финансова година дейността на Дружеството ще бъде повлияна съществено от световната пандемия от COVID-19 поради две причини. Първата причина е, че пандемията към момента е във висока степен овладяна, което личи от ниските нива на публикувани нови случаи на заразени и ниската натовареност на здравната система от това. Втората причина е, че дейността на Дружеството е в сектора с недвижими имоти. Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуславя инвестиционна активност.

XII. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

XIII. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

„Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на Директорите (СД) от трима членове, както следва:

- Владислав Валентинов Кънчев – Изпълнителен директор и Член на СД, притежава висше образование с образователно-квалификационна степен „магистър“ по специалност „Урбанизъм“ придобита в „Университет по архитектура, строителство и геодезия“, както и висше образование с образователно-квалификационна степен „магистър“ по специалност „Фасилити мениджмънт и управление на недвижимата собственост“ придобита в „Висше училище по застраховане и финанси“;
- Евгени Йорданов Ташев – Член на Съвет на директорите, притежава висше образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ по специалност „Стопанско управление“ придобита в „Университет за национално и световно стопанство“;
- Никола Стефанов Петринин – Председател на Съвет на директорите, притежава висше образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ по специалност „Финанси“ придобита в „Университет за национално и световно стопанство“.

Съветът на директорите е избран на Общо събрание на акционерите на Дружеството проведено на 20.02.2023г., като висването на новия състав на СД в Търговски регистър към Агенция по вписванията е от 06.03.2023г.

Евгени Ташев изпълнява функцията на независим член на СД по чл. 116а¹ от ЗППЦК.

Бизнес адрес на членовете на СД на Емитента: гр. София, бул. "Цариградско шосе" 101, бизнес сграда Актив, ет. партер.

Дейности от значение на Дружеството, които членовете на СД на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ извършват извън него:

Владислав Валентинов Кънчев

- Притежава участие в капитала в следните дружества:
 - „Си ауто рент“ ЕООД, ЕИК 204574642 – 100%
- Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет, а именно:
 - „Си ауто рент“ ЕООД, ЕИК 204574642 - Управител
 - „Си Резиденс“ ООД, ЕИК 205653046 - Управител
 - „Си Лоджистикс“ ЕООД, ЕИК 204696692 - Управител
 - „Х и С Инвест“ ООД, ЕИК 207026099 - Управител
 - „Грийн Енерджи Дивелъпмънт“ ООД, ЕИК 207224379 - Управител
- в Съвета на директорите на:
 - „Си Инвестмънт“ АД, ЕИК 115875005 – член на СД
 - „Бетонови елементи“ ЕАД, ЕИК 204569524 – член на СД
 - „Ритейл Мениджмънт“ АД, ЕИК 200282199 – член на СД
 - „Тракия икономическа зона“ ЕАД, ЕИК 115861678 – член на СД
 - „Каменица Хил Инвестмънт“ АД, ЕИК 204657999 – член на СД

Евгени Йорданов Ташев не притежава участие в капитала на дружества и не участва в управителни и/или контролни органи на други юридически лица. Евгени Ташев е бил Прокурист на Премиер фонд АДСИЦ в периода Юли 2017г. – Юни 2019г.

Никола Стефанов Петринин:

- Не притежава участие в капитала на дружества
- Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет, а именно:
 - “Парк Уей Пловдив” ЕООД, ЕИК 175163628 – Управител;
 - "Индустриална зона Черно море" ЕООД ЕИК: 202460565 – Управител;
 - Делмари ООД, ЕИК 201778369 – Управител;
- бил е в Съвета на директорите на Парк АДСИЦ в периода Януари 2019г. - Януари 2020 г.

Настоящият мандат на СД е 5 години и изтича на 20.02.2028 г.

Между членовете на СД на Дружеството не съществуват родствени връзки.

ДАННИ ЗА ВСЯКО ОСЪЖДАНЕ, САНКЦИИ, НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ПЕТ ГОДИНИ, ПРЕДШЕСТВАЩИ ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА

През последните пет години членовете на СД на Дружеството:

- с изключение на посоченото по-горе не са били членове на административните, управителните или надзорни органи на дружества и/или съдружия или съдружници
- не са осъждани за измама
- не са били свързани с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството им на член на административен, управителен или надзорен орган или в качеството на висш ръководител на дружество или друго образувание, по отношение на което е било налице такова обстоятелство
- не са официално публично инкриминирани и/или санкционирани от законови или регулаторни органи (включително определени професионални организации)
- не са били лишавани от съд от правото да бъдат членове на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството, или изпълняването на дейността на някой емитент

КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Не са налице потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на СД на Дружеството към Емитента и техните лични интереси и/или други задължения.

Към момента на изготвяне на настоящия документ, на Емитента не са известни договорености или споразумения между акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които, което и да е лице от състава на СД на Емитента да е избрано за член на управителния орган на Дружеството.

Не са налице ограничения за разпореждане от членовете на СД с притежавани от тях ценни книжа, издадени от Дружеството. Към датата на проспекта членовете на СД не притежават ценни книжа, издадени от Дружеството.

XIV. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

Членовете на новоизбрания Съвет на директорите посочен в Раздел XIII не са получавали възнаграждение през предходната финансова година.

Освободеният Съвет на директорите на Общо събрание на акционерите от 20.02.2023г. не е получавал възнаграждение през 2022г., с изключение на изпълнителния член на СД Борислав Георгиев Тодоров, който по договор за управление и контрол е получил 8 хил.лв.

Членовете на СД не са получавали никакви други парични, непарични или отсрочени възнаграждения от Емитента освен споменатите в тази точка.

Дружеството не изплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, други компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на СД.

XV. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

МАНДАТ

Настоящият Съвет на директорите е избран на Общо събрание на акционерите на Дружеството проведено на 20.02.2023г. Мандатът на СД изтича на 20.02.2028 г.

ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ЗАЕТОСТТА

Сключените договори за възлагане на управлението на членовете на СД с Емитента не предвиждат обезщетения при прекратяването на заетостта. Емитентът няма дъщерни дружества.

ОДИТЕН КОМИТЕТ

Съветът на директорите, на свое заседание проведено на 01.02.2019г. е избрало Одитен комитет в състав:

- Мирослав Анчев Андреев
- Юлиана Георгиева Иванова

За Председател на одитния комитет е определен Мирослав Анчев Андреев.

Доколкото изборът на Одитния комитет е извършен от предишното ръководство на Емитента несъобразно разпоредбите на Закона за независимия финансов одит, Съветът на директорите на Дружеството е предложил точка за избор на нови членове на Одитния комитет в дневния ред на Общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 29.06.2023г. Предложението е за мандат на Одитния комитет от 3 години

и състав:

- Теодора Станиславова Веселинова
- Габриела Йорданова Георгиева

Одитният комитет на Дружеството се избира от ОСА, което, съгласно чл. 107, ал. 7 от Закона за независимия финансов одит, одобрява статут на одитния комитет, в който се определят неговите функции, права и отговорности по отношение на финансовия одит, вътрешния контрол и вътрешния одит, както и взаимоотношенията му с органите за управление. Броят на неговите членове е определен съобразно чл.107, ал.4 от ЗНФО, доколкото Дружеството отговаря на критериите по чл. 19, ал. 2 от Закона за счетоводството. Възнаграждението на членовете на Одитния комитет се определя от ОСА. Съгласно ЗНФО, председателят на Одитния комитет се избира от неговите членове. Одитният комитет изпълнява функциите съгласно одобрения от ОСА Статут на Одитния комитет и чл. 108 от ЗНФО. Одитният комитет отчита дейността си пред ОСА веднъж годишно с приемането на годишния финансов отчет.

КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

„Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ спазва Националния кодекс за корпоративно управление съгласно чл.100н, ал. 8, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, одобрен от КФН с Решение № 850-ККУ от 25.11.2021 г.

Няма потенциалните съществени въздействия върху корпоративното управление, включително одобрени от ръководството и/или от събрание на акционерите предстоящи промени в състава на ръководството и комитетите.

XVI. СЛУЖИТЕЛИ

Информация за броя на служителите към края на всяка финансова година за периода, обхванат от финансовата информация в Проспекта е представен в следващата таблица:

	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Брой служители	2	2	2
Длъжности	1.Изпълнителен директор 2.Директор за връзки с инвеститорите	1.Изпълнителен директор 2.Директор за връзки с инвеститорите	1.Изпълнителен директор 2.Директор за връзки с инвеститорите
Географско местоположение	гр. София	гр. София	гр. София

Към датата на проспекта дружеството има двама служители – Директор за връзки с инвеститорите и Изпълнителен директор. Бизнес адреса на служителите на дружеството е гр. София, бул. "Цариградско шосе" № 101, бизнес сграда Актив, ет. Партер.

Дружеството не наема значителен брой временно заети лица.

Членовете на СД на Дружеството не притежават акции от капитала на Емитента, нито опции върху акции на Емитента. Няма споразумения за участие на служителите в капитала на Емитента.

XVII. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

Регистрираният акционерен капитал на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АД СИЦ се състои от 1 300 000 акции. Към датата на проспекта лица, които притежават 5% или над 5% от капитала на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АД СИЦ са както следва:

- „Би Ви Ти Проджект Солюшънс“ ЕООД притежава пряко 320 000 акции, представляващи 24.62% от капитала и съответно от правата на глас в Общото събрание на акционерите на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АД СИЦ. Адвокатско Дружество Манчев и Иванов, като едноличен собственик на капитала на „Би Ви Ти Проджект Солюшънс“ ЕООД притежава непряко 24.62% от правата на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Няма физически лица, които притежават непряко участие в Емитента чрез „Би Ви Ти Проджект Солюшънс“ ЕООД.
- „ДНС Инвест“ АД притежава пряко 304 278 акции, представляващи 23.41% от капитала и съответно от правата на глас в Общото събрание на акционерите на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АД СИЦ. Няма юридически или физически лица, които притежават непряко участие в Емитента чрез „ДНС Инвест“ АД.
- „Прайм Бизнес Консултинг“ АД притежава пряко 273 000 акции, представляващи 21.00% от капитала и съответно от правата на глас в Общото събрание на акционерите на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АД СИЦ. Радостина Иванова Мандева притежава непряко 21,00% от правата на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството, доколкото притежава 90,00% от капитала на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД.
- „МС Акаунт“ ООД притежава пряко 247 078 акции, представляващи 19.01% от капитала и съответно от правата на глас в Общото събрание на акционерите на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АД СИЦ. Стефан Милчев Петров притежава непряко 19,01% от правата на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството, доколкото притежава 88,40% от дяловете на МС Акаунт ООД.

Към датата на проспекта няма други юридически или физически лица, които да притежават пряко 5% или над 5% от капитала на Емитента или които притежават непряко участие в емитента, съгласно чл.146, ал.1, т.5 от ЗППЦК.

Посочените по-горе мажоритарни акционери в Дружеството нямат различни права на глас. Всяка акция от капитала на Емитента дава право на 1 глас в ОСА.

Няма лица, които пряко или непряко притежават достатъчен процент от капитала, за да упражняват контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т.14 от Допълнителни разпоредби на ЗППЦК.

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола.

XVIII. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството спазва изискванията на МСС 24 при определяне и оповестяване на свързаните лица. Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без разлика на това дали се прилага някаква цена.

През 2020 г. Емитента има задължения към свързани лица по парични гаранции за управление и изплатени възнаграждения към ключов управленски персонал, както

следва:

<i>Сделки със свързани лица през 2020г. хил. лв.</i>	
<u>Парични гаранции за управление</u>	
Иван Атанасов Гогов	1
Борислав Георгиев Тодоров	1
РИХТЕР ЕНЖИНИЪРС АД	10
Общо	12
<u>Доходи на ключов ръководен персонал</u>	
Борислав Георгиев Тодоров	7
Общо	7

През 2021 г. Емитента има задължения към свързани лица по парични гаранции за управление и изплатени възнаграждения към ключов управленски персонал, както следва:

<i>Сделки със свързани лица през 2021г. хил. лв.</i>	
<u>Парични гаранции за управление</u>	
Иван Атанасов Гогов	1
Борислав Георгиев Тодоров	1
Общо	2
<u>Доходи на ключов ръководен персонал</u>	
Борислав Георгиев Тодоров	8
Общо	8

През 2022 г. Емитента има задължения към свързани лица по парични гаранции за управление и изплатени възнаграждения към ключов управленски персонал, както следва:

<i>Сделки със свързани лица през 2022г. хил. лв.</i>	
<u>Парични гаранции за управление</u>	
Борислав Георгиев Тодоров	1
Общо	2
<u>Доходи на ключов ръководен персонал</u>	
Борислав Георгиев Тодоров	8
Общо	8

В периода от 01.01.2023 г. до датата на проспекта не са сключвани сделки между свързани лица.

ХІХ. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представената финансова информация за финансовото състояние на Емитента е от одитираните годишни финансови отчети за 2020, 2021 и 2022 г., както и от неодитираните междинни финансови отчети към 31.03.2022г. и към 31.03.2023 г. Всички горепосочени документи, както и одиторските доклади за всяка от тези години, са на разположение на инвеститорите на електронната страница на Емитента www.citypropertiesreit.com и на www.x3news.com.

За периода, обхванат от историческата финансова информация не е извършвана промяна в референтната балансова дата, както и в счетоводната рамка.

Дружеството не съставя консолидиран финансов отчет.

Финансовите отчети се изготвят съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство в националната валута на Република България – български лев. Точността на сумите представени във финансовите отчети е хиляди български лева.

Финансовите отчети се изготвят в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Всички Международни стандарти за финансово отчитане са публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти, в сила за периода на изготвяне на тези финансови отчети и са приети от Европейския съюз чрез процедура за одобрение, установена от Комисията на Европейския съюз.

Финансовите отчети се изготвят на принципа - предположение за действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

По-подробно разглеждане на динамиката на основните финансови показатели за дейността на Емитента за всеки от периодите на историческата финансова информация може да бъде намерено в Раздел VIII. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.

АКТИВИ, СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
АКТИВИ	Одитирани данни			Неодитирани данни	
<i>Нетекучи активи</i>					
Инвестиционни имоти	446	340	-	336	652
Общо нетекучи активи	446	340	-	336	652
<i>Текущи активи</i>					
Текущи търговски и други вземания	8	6	-	6	8
Текущи данъчни активи	-	-	-	1	-
Парични средства	-	28	175	22	148
Общо текущи активи	8	34	175	29	156
Общо активи	454	374	175	365	808
СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ					
<i>Собствен капитал</i>					
Основен капитал	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300
<i>Финансов резултат</i>	<i>-910</i>	<i>-1 013</i>	<i>-1 128</i>	<i>-1 027</i>	<i>-1 018</i>
Неразпределени печалби/(непокрити загуби)	-864	-910	-1 013	-1 013	-1 132
Печалба/(загуба) за годината	-46	-103	-118	-14	114
Общо собствен капитал	390	287	169	273	282
<i>Нетекучи пасиви</i>					
Нетекучи търговски и други задължения	2	2	-	2	-
Общо нетекучи пасиви	2	2	-	2	-
<i>Текущи пасиви</i>					
Текущи търговски и други задължения	32	82	5	85	523
Текущи задължения към персонала и соц. осиг.	26	3	1	5	3

ПРОСПЕКТ

Текущи данъчни задължения	4	-	-	-	-
Общо текущи пасиви	62	85	6	90	526
Общо пасиви	64	87	6	92	526
Общо собствен капитал и пасиви	454	374	175	365	808

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

ХИЛ. ЛВ.	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
	Одитирани данни			Неодитирани данни	
Нетни приходи от продажби	9	67	255	-	132
Приходи от договори с клиенти	9	60	-	-	-
Други приходи	-	7	255	-	132
Разходи по икономически елементи	-55	-167	-42	-14	-18
Разходи за външни услуги	-14	-96	-20	-8	-12
Разходи за амортизации	-24	-20	-9	-4	-
Разходи за персонала	-9	-9	-10	-2	-6
Други разходи	-8	-42	-3	-	-
Суми с корективен характер	-	-3	-331	-	-
Печалба/(загуба) от оперативната дейност	-46	-103	-118	-14	114
Печалба/(загуба) преди разходи за данъци	-46	-103	-118	-14	114
Печалба/(загуба) за периода	-46	-103	-118	-14	114
Общо всеобхватен доход за периода	-46	-103	-118	-14	114

В следващата таблица е представен разбивка на статии „Други приходи“ и „Други разходи“.

ХИЛ. ЛВ.	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
	Одитирани данни			Неодитирани данни	
<i>Други приходи</i>					
Отписани задължения	-	2	-	-	-
Продажба на ДМА	-	5	254	-	-
Преоценка на недвижими имоти	-	-	-	-	132
Други приходи	-	-	1	-	-
Общо	-	7	255	-	132
<i>Други разходи</i>					
За глоби и неустойки публични задължения	6	39	3	-	-
За местни данъци и такси	2	2	-	-	-
Други разходи	-	1	-	-	-
Общо	8	42	3	-	-

В резултат на продажбата на инвестиционен имот през 2022г. Дружеството е получило приход в размер на 254 хил. лв. Стойността на разхода в размер на 331 хил. лв. към 31.12.2022 г. в статия „Суми с корективен характер“ отразява балансовата стойност на продадения актив.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ХИЛ. ЛВ.	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
	Одитирани данни			Неодитирани данни	
Парични потоци от оперативна дейност					
Постъпления от клиенти и доставчици	14	174	16	-	-
Плащания на доставчици и клиенти	-13	-97	-115	-6	-14
Плащания на персонала и за социално осигуряване	-2	-28	-7	-	-5
Платени/възстановени данъци	-	-	-37	-	-1
Други постъпления/(плащания), нетно	-	-21	1	-	-7
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-1	28	-142	-6	-27
Парични потоци от инвестиционна дейност					
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	-	-	289	-	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	-	289	-	-
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	-1	28	147	-6	-27
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	1	-	28	28	175
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	-	28	175	22	148

МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Няма съществена промяна във финансовото състояние на Емитента, което е възникнало след публикуването на последния финансов отчет до датата на Проспекта.

ОДИТИРАНЕ НА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ

Годишните финансови отчети на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. са одитирани от Божидар Начев, регистриран одитор, член на Института на дипломираните експерт – счетоводители в България с регистрационен номер № 0788, чрез предприятието на регистрирания одитор – „БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД, ЕИК 204539965 и адрес гр. София, ж.к. Люлин 8, бл. 805, вх. В, ет. 5, ап. 69.

Декларацията по чл. 89д, ал.6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК е изготвена от Божидар Начев в качеството и на регистриран одитор. Декларацията е неразделна част от Проспекта.

Лицето не е напускало и не е било отстранявано през периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди.

Лицето по-горе отговаря за вредите, причинени от одитираните финансови отчети.

Върху предоставената одитирана историческа информация не е издаван отказ от

мнение.

В доклада относно одита на индивидуалния финансов отчет на Емитента за 2020г. не се съдържат забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „**Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие.** Обръщаме внимание на пояснителни приложение 4 „Принцип - предположение за действащо предприятие – финансово състояние“, от което се посочва, че към 31 декември 2020г. превишава нетните активи с 910 хиляди лева. Дружеството за поредна година отчита загуба в размер на 46 хил. лв. за текущия период. Към 31 декември 2020 г. текущите пасиви превишават текущите активи с 54 хил. лв. Тези данни наред с останалите събития, факти и условия, оповестени, че е налице съществена несигурност, която би могла да породви значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие в обозримо бъдеще. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.“

В доклада относно одита на индивидуалния финансов отчет на Емитента за 2021г. не се съдържат забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „**Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие.** Обръщаме внимание на пояснителни приложение 4 „Принцип - предположение за действащо предприятие – финансово състояние“, от което се посочва, че към 31 декември 2021г. превишава нетните активи с 287 хиляди лева. Дружеството за поредна година отчита загуба в размер на 103 хил. лв. за текущия период. Към 31 декември 2021 г. текущите пасиви превишават текущите активи с 51 хил. лв. Тези данни наред с останалите събития, факти и условия, оповестени, че е налице съществена несигурност, която би могла да породви значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие в обозримо бъдеще. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.“

В доклада относно одита на индивидуалния финансов отчет на Емитента за 2022г. не се съдържат забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „**Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие.** Обръщаме внимание на пояснителни приложение 4 „Принцип - предположение за действащо предприятие – финансово състояние“, от което се посочва, че към 31 декември 2022г. превишава нетните активи със 172 хиляди лева. Дружеството за поредна година отчита загуба в размер на 115 хил. лв. за текущия период. Към 31 декември 2022 г. текущите пасиви превишават текущите активи с 3 хил. лв. Тези данни наред с останалите събития, факти и условия, оповестени, че е налице съществена несигурност, която би могла да породви значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие в обозримо бъдеще. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.“

ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Настоящият документ не включва проформа информация.

ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

ОСА не е одобрявало изрично или поемало ангажимент да следва определена политика за разпределяне на печалбата на Дружеството в миналото.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-ия ден след датата на общото събрание,

на което е приет годишния финансов отчет, съответно 6-месечния финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

Дружеството може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и по реда на чл. 115в от ЗППЦК при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответно прилагане на чл. 64, ал. 3 от Устава на Емитента.

Дружеството разпределя дивидент по реда и условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и Устава на Емитента.

За историческият финансов период, обхванат от настоящия проспект Дружеството не е разпределяло дивидент.

ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Към датата на изготвяне на настоящият документ, както и в период от 12 месеца преди тази дата, Емитентът не е и не е бил страна по държавни, правни и/или арбитражни производства, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента и/или финансовото му състояние. На Емитента не е известна опасност от образуване на държавни, правни и/или арбитражни производства, които могат да окажат съществено влияние върху Дружеството и/или финансовото му състояние.

ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА

От края на последния отчетен финансов период (31.03.2023г.), и за която и да е публикувана финансова информация, не е налице друга значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента.

XX. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Капиталът на Дружеството е в размер на 1 300 000 лв., разпределен в 1 300 000 бр. обикновени, безналични, поименни акции с номинална стойност 1 лв. всяка, право на 1 глас в ОСА, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Всеки акционер има право да придобие с предимство част от новите акции, издадени при увеличаване на капитала. Дружеството е издало само един клас акции.

Издаването и разпореждането с акциите има действие от регистрацията в ЦД и се извършва по реда, предвиден в действащото законодателство. Акционери на Дружеството са лицата, които са записани в книгата на акционерите на Дружеството, водена от ЦД.

Уставът на Дружеството не съдържа специфични разпоредби, относно действия, необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, предвидени в действащото законодателство.

Всички емитирани акции са изцяло платени. Няма акции, които да не представляват капитал. Дружеството не притежава собствени акции. „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

Към датата на проспекта Дружеството няма издадена емисия конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби, предвиждащи увеличаване и намаляване на капитала на Дружеството при условия, различни от приложимите съгласно действащото законодателство.

„Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ е акционерно дружество, създадено по решение на Учредителното събрание, проведено на 23.03.2007г. и регистрирано с решение № 1/ 02.04.2007 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 4973/2007 с капитал 500 000 лв. Разпределен в 500 000 бр. акции. „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ притежава лиценз от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с решение № 1582 – ДСИЦ от 05 декември 2007 г. История на акционерния капитал:

- 03.04.2008г. - увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 лв. на 650 000 лв., чрез издаване на нови 150 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност 1 лв. всяка.

- 31.08.2012г. - увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 лв. на 1 300 000 лв., чрез издаване на нови 650 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност 1 лв. всяка.

УСТАВ

Уставът на Дружеството е приет на проведено на 20.02.2023 г. ОСА и е вписан в ТР на 06.03.2023 г. с вписване 20230306095720. Съгласно чл. 4, ал. 1 от Устава предметът на дейност на Емитента е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Съгласно чл. 8, ал. 2 от Устава основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството. Дейността на Дружеството не се подчинява на други вътрешни правила, които съдържат подобни разпоредби.

XXI. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Няма договори от съществено значение, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за способността на Емитента, да посрещне задължението си към притежателите на емитираните ценни книжа.

XXII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ. 12 ОТ ЗДСИЦДС И ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ОТ НАРЕДБА № 2

ДАННИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ И ФИНАНСОВИТЕ ЦЕЛИ

Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към

нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Дружеството може да учреди или да придобие дялове или акции в търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Специализирано дружество може да се учреди или да се придобие от повече от едно дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти. Преди пристъпване към учредяване или придобиване на специализирано дружество, общото събрание на дружеството ще приеме правила за управление на риска.

ДАННИ ЗА ДРУГИТЕ ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ, АКО ТАКИВА СА ПРЕДВИДЕНИ:

За постигане на основните си инвестиционни цели Дружеството разчита, както на собствени средства, така и на привлечен капитал, съгласно допустимите от ЗДСИЦДС източници.

Очакваните от Емитента вътрешни източници на финансиране придобиването на недвижими имоти са следните:

- Приходи от продажби, свързани с обичайната дейност на Дружеството
- Набиране на средства чрез увеличение на акционерния капитал на Дружеството

Дружеството може да използва външно (дългово) финансиране при сигурна възвръщаемост на инвестирания в дружеството капитал. Това финансиране може да бъде под формата на:

- Набиране на средства чрез емитиране на облигационни заеми
- Набиране на средства чрез усвояване на банкови заеми

Изборът на конкретната форма на външно финансиране се извършва съобразно пазарните условия, като приоритет при избора има тази форма на външно финансиране, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството може да използва отделен заеман капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло.

МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА ПРЕДВИДЕНОТО ВЪНШНО ФИНАНСИРАНЕ СПРЯМО РАЗМЕРА НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ:

В Устава на Дружеството няма определен максимален размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения капитал на Емитента.

За реализация на инвестиционните си намерения Дружеството ще привлича нови заемни средства в средносрочен план, като размерът им ще зависи от размера на конвертираните варанти, предмет на настоящия Проспект.

ДАННИ ЗА ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА

Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

“Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ЕМИТЕНТА ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти, в които то инвестира. Съгласно чл. 6, ал. 1 и ал. 2 от Устава, Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

В допълнение Дружеството може да инвестира свободните си средства в:

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка на Европейския съюз – без ограничения;
2. банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка на Европейския съюз – без ограничения;
3. ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка – до 10 на сто от активите на Дружеството;
4. други активи, ако това се допуска от действащото законодателство.

КРИТЕРИИ И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ, НА КОИТО ТРЯБВА ДА ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или ново изграждан и жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Към момента на съставяне на Проспекта Дружеството има придобити следните недвижими имоти:

Самостоятелен обект с идентификатор №10135.1507.250.1.13 находящ се в гр. Варна, район „Одесос“, ул.“Шипка“ №1, ет.2 представляващ самостоятелен обект със застроена площ 128.00 кв.м. с предназначение: друг вид самостоятелен обект, заедно с изба с площ 19.27 кв.м. идеални части от 51.40 кв.м., ведно с 26.60% идеални части от общите части на сградата, заедно със земя с площ 42.29 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор №10135.1507.250 находящ се в гр. Варна, район „Одесос“, ул.“Шипка“ №1, целият с площ 159 кв.м.

Към датата на Проспекта:

- Емитентът не е извършвал допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане в експлоатация на притежаваните недвижими имоти и не са налице планове за извършване на такива в тях през текущата 2023 година;

- не са извършвани строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Емитента недвижимите имоти;
- не са отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти на Емитента;
- недвижимите имоти на Емитента не са застраховани.

Последно изготвената оценка на недвижимите имоти на Дружеството е към 24.04.2023 г., като същата е приложена в своята цялост към настоящия Проспект.

Към датата на Проспекта няма сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда, съответно няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички тях.

ДАННИ ЗА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;

Банка депозитар на Дружеството е „Обединена българска банка“ АД, ЕИК 000694959 (правоприемник от 10.04.2023 г. на „Кей Би Си Банк България“ ЕАД, с предходно наименование до 14.07.2022г. „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД), със седалище и адрес на управление гр. София 1463, район Триадица, бул. „Витоша“ 86Б, с интернет страница: www.ubb.bg; електронен адрес: info@ubb.bg; тел. + 359 2 811 2800.

ОББ е регистрирана с решение на СГС, ф.д. № 31848/09.12.1992 г. и притежава пълен лиценз за извършване на банкова дейност съгласно Протокол № 63/19.11.1992 г. и Решение № 340 на Управителния съвет на БНБ, актуализирано със Заповед на БНБ № 100-00487/17.11.1999 г.

Договорът с банката-депозитар на Емитента е сключен на 12.09.2007, като по негова сила банката оказва следните услуги и има следните задължения:

1. съхранение на парични средства и ценни книжа на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ, които то има право да притежава съгласно закона и неговия устав;
2. извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството;
3. извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.;
4. откриване на набирателна сметка при увеличение на капитала на Дружеството;
5. Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване на уставното ограничение за разходите на Дружеството; при изпълнение на задълженията да се ръководи от интересите на Дружеството.

За предоставяне на услуги се прилагат стандартната Тарифа на банката депозитар за такси и комисионни.

Договорът е сключен за срок от една година, считано от деня на подписването му. В случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за всяка следваща година. Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

1. по взаимно съгласие на страните, изразено в писмен вид;
2. с едномесечно писмено предизвестие от страна на Дружеството;
3. с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката-депозитар;
4. с изтичане срока на договора, ако някоя от страните се е противопоставила писмено на неговото продължаване преди изтичането на срока му съгласно предходното изречение;

5. при прекратяване съществуването на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
6. при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност спрямо банката-депозитар;
7. при заличаване на банката-депозитар от списъка на банките, които отговарят на нормативните изисквания за банка-депозитар съгласно действащото законодателство.

ДАННИ ЗА ТРЕТИТЕ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС

Към датата на Проспекта Дружеството е сключило договори със следните лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС:

- ❖ **Прайм Бизнес Консултинг АД**, ЕИК 206921942, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Стоил Войвода 2, вх. А, ет. 3, ап. 9 с изпълнителен директор Силвия Ивайлова Йорданова, електронна поща: pr.business.cons@gmail.com.

Предмет на дейност на дружеството е специализирано счетоводно предприятие за изготвяне на годишни и междинни счетоводни отчети, счетоводни и данъчни консултации. Инвестиране в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел продажба, отдаване под наем, лизинг и/или предоставянето им за управление. Инвестиране в търговски дружества, финансови активи и инструменти, както и всякаква друга дейност, разрешена от закона.

Договорът между Емитента и Прайм Бизнес Консултинг АД е за счетоводно-консултантско обслужване и е сключен на 01.12.2022г. Съгласно сключения договор, „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ възлага на Прайм Бизнес Консултинг АД, да извършва писмени и устни счетоводно-консултантски услуги, обезпечаващи функционирането на дружеството в съответствие с българското счетоводно и данъчно законодателство.

Съгласно договора, Прайм Бизнес Консултинг АД има следните съществени задължения:

1. Да организира и поддържа счетоводното състояние на Емитента в съответствие с разпоредбите и принципите на българското законодателство;
2. Да разработи и поддържа индивидуален сметкоплан за Емитента, да извършва своевременно следващите се счетоводни записвания, както и необходимите изменения в тях чрез съставяне на коригиращи счетоводни статии, в случаите, когато това е необходимо;
3. Да води изискуемите синтетични и аналитични счетоводни регистри;
4. Да представя пред Емитента вярно и честно имущественото и финансово състояние на дружеството, отчетения финансов резултат, промените в паричните потоци и собствения капитал на предприятието, както и да съставя годишен счетоводен отчет;
5. Да изготвя и подава в установените законови срокове изискуемите съгласно действащата нормативна уредба платежни документи, справки и данъчни декларации;
6. Да отговаря за организацията на счетоводната дейност в Емитента, включително за допуснатите закъснения при подаване на необходимите декларации и справки;
7. Да изготвя Междинни индивидуални и консолидирани финансови отчети на Емитента в съответствие с изискванията и сроковете, определени от Закона за

счетоводството, националните, респ. международните счетоводни стандарти и при спазване разпоредбите на приложимото данъчно законодателство;

8. Да извършва годишните приключвания на Емитента и изготвя Годишни индивидуални и консолидирани финансови отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството, националните, респ. международните счетоводни стандарти и при спазване разпоредбите на приложимото данъчно законодателство;

9. Да следи и правилно прилага настъпилите изменения в действащото законодателство, които имат отношение към предмета на дейност на Емитента;

10. Да дава своевременни и компетентни консултации на Емитента, във връзка с неговите данъчни задължения;

11. Да изготвя и отразява редовно работните заплати и дължимите от Емитента хонорари;

12. Да представлява Емитента пред органите на данъчната администрация, СУСО и др. компетентни органи при извършваните от тях проверки и ревизии;

- ❖ **Грийн Пропърти Сървисиз ООД**, ЕИК 207165227, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Цариградско шосе 101, бизнес сграда Актив, партер с изпълнителен директор Яна Любомирова Григорова, електронна поща: yanalg@mail.bg.

Предмет на дейност на дружеството е обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти. Извършване на строежи и подобрения, поддръжка и експлоатация на притежавани и недвижими имоти на клиенти. Водене и съхраняване на строителна и друга документация и кореспонденция. Извършване на всички други необходими дейности като трето лице по смисъла на чл. 27 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружества за секюритизация. Изграждане и експлоатация на индустриални паркове и логистични комплекси.

Обхватът на договора от 28.03.2023г. между Емитента и „Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД е за:

1. консултации и анализи относно управлението на инвестициите на Емитента изразяващи се в следните дейности: изготвяне на общ преглед на пазара на недвижими имоти и на инвестиционна стратегия на Емитента, както и на мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти, предвидени в устава, проспекта или другите вътрешни актове на Емитента, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба, или в пазарните условия; изготвяне на мотивирани предложения за покупка на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти, включително за начина на финансиране на придобиването, или продажба на имотите притежавани от Емитента; проучване на състоянието на недвижимите имоти, които Емитента притежава или възнамерява да придобие, с оглед състоянието и прогнозите за развитието на пазара на този вид имоти в страната, и изготвяне на мотивирани предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия; предложения относно инвестиране на свободни средства на Емитента и мотивирани предложения свързани с предпроектни проучвания, инвестиционно проектиране и строителство на недвижими имоти;
2. поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от Емитента изразяващи се в следните дейности: маркетинг на недвижимите имоти;

посредничество при сключването на договори за покупко-продажба, наем, аренда, замяна и лизинг на недвижимите имоти и събиране съответно на наемите, арендните плащания и лизинговите вноски, както и административно-правно обслужване във връзка с имотите и тяхното управление; поддръжка на имотите и инфраструктурата в тях, извършване на ремонти и подобрения, осигуряване на охрана; воденето и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности; предоставяне на мотивирани предложения и, след избор от страна на Емитента, осъществяване на дейности във връзка със строителството на недвижими имоти;

3. консултации и подготовка на документи свързани с финансиране дейността на Емитента изразяващи се в следните дейности: консултиране относно избора на инвестиционен посредник при емитирането на ценни книжа или на банка -заемодател; подготовка на необходимата документация и други материали във връзка с емитирането на ценни книжа, съответно подготвяне на необходимата кредитна документация за сключване на договор за заем с банка; в) водене и съхранението на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности.

ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Дружеството, оценител на недвижимите имоти, завершило оценката на недвижимите имоти, информация за които е представена в проспекта е „Адванс експертни оценки“ ООД, с ЕИК 131467444 и със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. Арсеналски 11, ет. 1.

Пазарната оценка на недвижимите имоти собственост на Емитента към 31.03.2023г. е изготвена за „Адванс експертни оценки“ ООД от Янислав Милков Минчев, оценител притежаващ лиценз за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти от Камарата на независимите оценители – Рег. № 100102309 от 24.01.2017 г.

Оценителят на недвижимите имоти, посочен по-горе, притежава необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените му оценки.

„Адванс експертни оценки“ ООД е създадена през 2005 година. Компанията е водеща в сектора - сред трите най-големи оценителски компании в страната. Разполага с 6 офиса в страната - в София, Пловдив, Варна, Бургас, Русе и Велико Търново. Притежава развита мрежа от повече от 90 оценители и супервайзори в над 40 населени места в България, които предоставят услуга с пълно национално покритие. Работи в сътрудничество с над 20 финансови институции в България и изготвя над 10 000 оценки годишно. Партнира си с одиторски компании в България и в чужбина. Компанията е регулирана от RICS /Кралският институт на сертифицираните оценители/. Част е от EVA /Алианса на европейските оценители/ - организация, обединяваща водещи оценителски компании в Европа. Компанията принадлежи към групата Weston Growth Capital – холдингова структура, предоставящи услуги в областта на корпоративните финанси и финансовия мениджмънт, осигуряване и/или реструктуриране на финансиране, както и комплексни услуги в областта на счетоводното и правно обслужване.

Янислав Милков Минчев е оценител с дългогодишна практика в „Адванс експертни оценки“ ООД. От 2018г. е регионален мениджър за офиса на дружеството в гр. Варна. Притежава оценителска правоспособност за оценки на Недвижими имоти, Машини и съоръжения, Земеделски земи и трайни насаждения със сертификати 300100836 (17.11.2014 г.), 100102309 (24.01.2017 г.), 810100523 (15.11.2017 г.), като е извършвал широк спектър от оценки в обхвата на всяка правоспособност , която

притежава.

МАКСИМАЛНИЯТ РАЗМЕР НА ГОДИШНИТЕ РАЗХОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на дружеството в рамките на една календарна година, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството, на третите лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, на регистрирания одитор, на оценителите, на банката-депозитар, не могат да надхвърлят 15 % (петнадесет) на сто от стойността на активите по баланса на дружеството, включен в годишния финансов отчет на дружеството за годината, предхождаща начисляването на разходите. Максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на третото лице, не могат да надхвърлят 10 (десет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на дружеството за годината, предхождаща начисляването на разходите.

Общото събрание на акционерите от 20.02.2023г. е определило месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на по една минимална работна заплата за страната.

Съгласно договорът между „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ и Прайм Бизнес Консултинг АД, Емитента заплаща ежемесечно възнаграждение на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС за счетоводно-консултантско обслужване в размер на 900 лева без ДДС. В допълнение за изготвяне на Междинни индивидуални финансови отчети за първо, второ, трето и четвърто тримесечие заплаща 900 лева без ДДС за всеки изготвен отчет и за изготвяне на Годишен индивидуален финансов отчет изплаща възнаграждение в размер на 1 200 лева без ДДС.

Съгласно договорът между „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ и „Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД, Емитента заплаща годишно възнаграждение на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС в размер на 1% от средната стойност на активите му и 7% от печалбата от предходната година, подлежаща на разпределение, съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС. В случай, че изплащането на възнагражденията по предходното изречение в техния пълен размер води до нарушаване на нормативните или установени ограничения и изисквания към дейността на Емитента, на „Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД се изплаща възнаграждение до максималния допустим размер. При всички положения, общо получените от „Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД на годишна база възнаграждения по силата на договора с Емитента и по евентуални допълнителни споразумения, сключени във връзка с него, не могат да надвишават установения в чл. 60, ал. 2 от Устава на Емитента максимален размер на всички разходи по управление и обслужване на третото лице, а именно 10% от стойността на активите съгласно баланса на дружеството за предходната година, след приспадане стойността на възнагражденията, дължими на всички други трети лица по смисъла на ЗДСИЦДС, с които Емитента има действащи правоотношения.

МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА АКТИВИТЕ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ИНВЕСТИРАНИ В СПЕЦИАЛИЗИРАНИ ДРУЖЕСТВА ПО ЧЛ. 28, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС

Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Към датата на Проспекта Дружеството няма инвестиции в специализирани дружества.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУГИТЕ ДЪРЖАВИ ЧЛЕНКИ, В КОИТО ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПРИДОБИВА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КОГАТО Е ПРИЛОЖИМО

Съгласно своя Устав Дружеството може да придобива недвижими имоти само на територията на Република България.

XXIII. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

Дружеството декларира, че по време на периода на валидност на Проспекта, следните документи са предоставени за преглед:

- актуален устав на Емитента, публикуван по партидата на “Грийн Индъстри Пропъртис“ АД СИЦ в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с интернет страница <https://portal.registryagency.bg/>;
- Годишните одитирани индивидуални финансови отчети на Емитента за 2020г., 2021г. и 2022г., както и междинните неодитирани индивидуални финансови отчети към 31.03.2022г. и 31.03.2023г. могат да бъдат прегледани на интернет страницата <http://www.x3news.com/>;
- Проспекта, включително приложенията към него могат да бъдат прегледани на интернет страницата на инвестиционния посредник, провеждащ увеличението на капитала: <https://www.focalpoint.bg/>

Всички посочени по-горе документи са достъпни и на интернет страницата на Дружеството: <http://www.citypropertiesreit.com/>.

XXIV. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ

Емитентът, отчитайки обстоятелството, че част от постъпленията от увеличението на капитала чрез упражняването на емисията варанти ще се използват за погасяване на задължения счита, че оборотният капитал е достатъчен за покриване на настоящите му нужди.

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КАПИТАЛИЗАЦИЯТА И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТТА

Емитентът декларира следната капитализация и задлъжнялост към 31.03.2023 г., която дата не е по-рано от 90 дни преди датата на Проспекта:

Общ текущ дълг (включително текуща част от нетекущия дълг) в размер на:	526	хил. лв.
- Гарантиран в размер на:	0	хил. лв.
- Обезпечен в размер на:	0	хил. лв.
- Негарантиран/необезпечен в размер на:	526	хил. лв.
Общ нетекущ дълг (с изключение на текуща част от нетекущия дълг) в размер на:	0	хил. лв.
- Гарантиран в размер на:	0	хил. лв.
- Обезпечен в размер на:	0	хил. лв.
- Негарантиран/необезпечен в размер на:	0	хил. лв.
Собствен капитал	282	хил. лв.
- Основен капитал	1300	хил. лв.
- Премии от емисии	0	хил. лв.

- Резерви	0	хил. лв.
- Натрупани печалби от минали години	-1018	хил. лв.
Общият текущи и нетекущи дълг е в размер на:	526	хил. лв.
Общо пасиви (Нетекущи и текущи) са в размер на:	526	хил. лв.
Общо сума на собствен капитал и Пасиви:	808	хил. лв.

Емитентът декларира, че няма косвена и условна задължнялост.

Общия капитал на Дружеството (собствен и привлечен) към 31.03.2023 г. възлиза на 808 хил. лв. Сумата на задълженията (привлечения капитал) е 526 хил. лв., като няма обезпечени или гарантирани с активи задължения на Емитента. Регистрирания капитал превишава чистите активи (собствения капитал) с 1 018 хил. лв., като е налице декапитализация на Дружеството.

ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИТЕ И ЮРИДИЧЕСКИТЕ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА

На Емитента не са известни интереси и/или конфликти на интереси, които са съществени за емисията.

ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Настоящата емисия се предлага публично за записване въз основа на решение на Съвета на директорите на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ от 31.03.2023 г., изменено с решение на СД на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ от 22.05.2023г. Предназначението на предстоящата емисия варианти е набиране на средства за реализиране на инвестиционните намерения, за подобряване на капиталовата структура на дружеството, както и за набиране на допълнителни оборотни средства.

Постъпленията от предстоящата емисия варианти при минимално записване от 12 350 000 варианти след приспадане на разходите по емисията, в размер на 15 700 лв., се очаква да бъдат по-ниски от разходите по емисията с 3 350 лв.

Постъпленията от предстоящата емисия варианти при максимално записване от 44 200 000 варианти след приспадане на разходи по емисията, в размер на 15 700 лв., се очаква да бъдат 28 500 лв. Тези средства ще бъдат използвани за подобряване капиталовата структура на дружеството и за допълнителни оборотни средства.

Постъпленията от увеличението на капитала чрез упражняването на емисията варианти (в случай, че емисията е успешна) и в зависимост от броя на упражнените варианти, ще бъдат използвани, както следва:

- Веднага след като приключи предлагането на настоящата емисия варианти Съветът на директорите на Емитента ще предложи 350 000 броя от вариантите да бъдат упражнени от вариантопритежателите, като постъпленията от тях ще бъдат използвани за капитализиране на Дружеството и привеждане размера на собствения му капитал в съответствие с чл.7, ал.2 ЗДСИЦДС, а именно повишаване размера му над нивото от 500 хил. лв. съгласно цитираната разпоредба на закона и осигуряването на оборотни средства за оперативни и административни нужди с цел подготовка и реализиране на бъдещите инвестиции на дружеството в съответствие с текущата инвестиционна стратегия на Емитента, съобразно притежавания от Дружеството лиценз;
- В срок от 12 месеца след като приключи предлагането на настоящата емисия варианти Съветът на директорите на Емитента ще предложи на определени от него траншове, упражняването на останалата емисия варианти от вариантопритежателите. Съветът на директорите ще определя размера и целите на всяко увеличение на капитала чрез упражняване на варианти, съгласно

инвестиционната стратегия на Дружеството и при спазване на инвестиционните ограничения. Постъпленията от упражняването на емисията варанти ще бъдат използвани за инвестиции в недвижими имоти, строеж на индустриални, административни и жилищни сгради, както и други доходоносни активи.

- Доколкото емисионната стойност на акциите, които могат да бъдат записани чрез упражняване на варанти е по-висока от тяхната номинална стойност, дори и при минимално записване от 12 350 000 варанти, след упражнява им декапитализацията на Дружеството ще бъде преодоляна, като стойността на чистите му активи ще бъде по-висока от тази на основния му капитал. Повече информация по отношение на разчетите за собствения капитал на Емитента след упражняване на вариантите може да бъде видяна в Раздел XXIX. РАЗВОДНЯВАНЕ.

В случай, че настоящата емисия е успешна т.е. до крайния срок на подписката са записани варанти до минималния размер от 12 350 000 бр. варанти, но в следствие притежателите на варанти не вземат решение за тяхното упражняване или бъдат упражнени варанти в размер по – нисък от обявените от Съвета на директорите конкретни нужди за финансиране инвестиционни цели на Емитента, за финансиране на инвестиционните си намерения Емитентът ще разчита на собствени средства, като търси подкрепата и на кредитни институции или ще инициира процедура за емитиране на дългови финансови инструменти. Конкретните параметри на външно финансиране ще зависят от успеха на настоящото публично предлагане и размера на последващото упражняване на издавания финансов инструмент.

Средствата от настоящата емисия варанти няма да бъдат използвани за придобиване на активи извън обичайната дейност на Емитента или за финансиране на придобивания на друг бизнес.

Постъпленията от упражняването на емисията варанти чрез конвертирането им в акции ще бъдат използвани както за придобиване на нови активи, съгласно посоченото по-горе, така и за намаляване или окончателно изкупуване на дълг.

XXV. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ

ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Съгласно легалната дефиниция на § 1, т. 4 от ДР на ЗППЦК, вариантът е ценна книга, която изразява правото за записване на определен брой ценни книжа, по предварително определена или определяема емисионна стойност, до изтичането на определен срок.

Варантът е деривативна ценна книга, която се емитира върху други ценни книги – базов актив. Базовият актив на вариантите от настоящата емисия са бъдещи обикновени, поименни, безналични акции с ISIN код BG1100074076, номинална стойност от 1 лв. всяка и право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Емитента на вариантите – „Грийн Индъстри Пропъртис” АДСИЦ. Доколкото базовият актив са акции от класа на издадените към момента акции на „Грийн Индъстри Пропъртис” АДСИЦ, инвеститорите във варанти от тази емисия следва да отчетат зависимостта на цената на вариантите и съответно стойността на тяхната инвестиция от цената на акциите на Дружеството.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, базовият актив на предлаганите варанти не е емитиран.

Варантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 0.001 лв. за един вариант и дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АД СИЦ по определена към момента на записване на варианта стойност на упражняване от 1.10 лв. за 1 акция. Срещу един вариант може да бъде записана 1 бр. акция от бъдещото увеличението на капитала. Определената към момента на записване на варианта емисионна стойност на базовия актив е цената на упражняване на варианта.

Варантите от тази емисия са безналични, свободнопрехвърлими и поименни. Общият размер на предлаганата емисия е до 44 200 000 варианти.

Всички варианти от настоящата емисия дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа.

Към момента на изготвяне на настоящия документ бъдещата емисия варианти имат присвоен ISIN код: BG9200001238, CFI код: RWSTBE и FISN код: GIP REIT/C WT 0.001 20280501.

Срокът, в който може да бъде упражнено правото, е пет години, считано от регистрацията на емисията варианти в ЦД. След изтичането на срока по предходното изречение настъпва падежът на емисията и неупражнените права по варианти се прекратяват.

Към момента на изготвяне на Проспекта за публично предлагане на варианти, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси, който е съществен по отношение на емисията/предлагането.

ВЪЗВРЪЩАЕМОСТ

В зависимост от съотношението между цената на варианта и цената за упражняване на правото, вариантът може да бъде:

- Вариант в пари (in the money) – когато цената на базовия актив е по-висока от цената за упражняване на правото.
- Вариант при пари (at the money) – когато цената на базовата книга е еднаква с цената за упражняване на правото.
- Вариант извън пари (out of the money) – когато текущата цена на базовата ценна книга е по-ниска от цената на упражняване на правото.

Цената на варианта зависи силно от цената на базовия актив, като се състои от два елемента:

Вградена стойност

Разликата между пазарната стойност на базовия актив и цената на упражняване на вариант в парите се нарича вградена стойност на варианта. Само варианти, които са в пари имат вградена стойност.

Времева стойност

Освен стойността на базовия актив, има различни фактори, които влияят върху стойността на варианта. Заедно, тези фактори се наричат времева стойност. Основните компоненти на времевата стойност са времето, оставащо до падеж, волатилността, дивидентите и лихвените проценти. На падеж стойността на вариант, който е в пари, принципно ще е равна на разликата между базовия актив и цената на упражняване на варианта, т.е. времевата стойност на варианта ще е равна на нула.

Цената на ванта е равна на вградената стойност плюс времевата стойност:

Цена на ванта = Вградена стойност + Времева стойност

Съгласно стратегията си, инвеститорът може да реализира два вида възвращаемост:

Възвращаемост от търговия с ванти

Вантите от настоящата емисия ще се търгуват на регулиран пазар и цената и ще бъде формирана от различни фактори, включително и от търсенето и предлагането на тези ценни книжа. При продажба на вторичния пазар на вантите, които притежава, инвеститорът ще реализира положителна или отрицателна доходност в зависимост от това дали цената на продажба е по-висока или по-ниска от емисионната стойност на вантите. За точното пресмятане на възвращаемостта на инвестицията е необходимо да се вземат предвид и транзакционните разходи, свързани с покупко-продажбата на съответните ценни книжа, като те бъдат приспаднати от брутната печалба/загуба, реализирана при продажбата на вантите.

Възвращаемост от упражняване на вантите

В зависимост от движението на цената на базовия актив, собственикът на ванти може да реши да го упражни или не, като запише акции от новата емисия акции, заплащайки емисионната цена от 1.10 лв. за акция. При упражняване на ванта, печалбата е разликата между цената на базовия актив и сумата от цената за упражняване на ванта и заплатената при записването на ванта емисионна стойност. Теоретично, притежателят на ванта би имал интерес да го упражни, когато той е в пари.

Максималната печалба и съответно възвръщаемостта на теория е неограничена, поради факта, че цената на базовия актив може да расте неограничено. Максималната загуба е равна на емисионната цена на ванта, тъй като, ако той е извън пари, той няма да бъде упражнен и инвеститорът ще загуби стойността, платена за закупуване на ванта.

ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО БАЗОВИЯ ИНСТРУМЕНТ

Предлаганите ванти са издадени върху базов инструмент – бъдеща емисия обикновени, безлични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на 1 глас в ОСА на Емитента, с емисионна стойност 1.10 лв. за една акция. Всеки един ванта дава право на притежателя си да запише една акция от бъдещата емисия. Общият размер на бъдещата емисия е до 44 200 000 ванти.

Акциите от бъдещата емисия ще предоставят на притежателите си същите права, като вече издадените от Емитента обикновени акции.

Информация относно миналото и бъдещото поведение на акциите на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АД СИЦ може да се получи от данните за търговия със същите на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от БФБ. Към настоящия момент емисията се търгува на Алтернативен пазар с ISIN код BG1100074076.

При прогнози относно цената на бъдещата емисия акции – базов инструмент на предлаганите ванти следва да се отчита процента на разводняване на цената на акциите, във връзка с увеличението на капитала на Дружеството.

СРИВОВЕ НА ПАЗАРА ИЛИ СРИВОВЕ НА СЕТЪЛМЕНТА, КОИТО ЗАСЯГАТ БАЗОВИЯ ИНСТРУМЕНТ

За настоящата емисия варианти ще бъде поискано допускане до търговия на регулиран пазар. Инвестирането в допуснати до търговия на регулиран пазар инструменти крие риск от сривове на пазара или сривове на сетълмента.

Съществува риск да бъде засегната непрекъснатостта на търговията на регулирания пазар, поради технически (вътрешни) или макроикономически, политически и други фактори, които оказват и/или могат да окажат влияние върху дейността на БФБ (външни фактори, фактори на заобикалящата среда). В този случай може да бъде осуетено приключването на сключените сделки с допуснатите до търговия варианти и акции, в срока за сетълмент.

Част VI от Правилника на БФБ, Правила за управление на риска съдържа правила за определяне, оценка и управление на рисковете, свързани с търговията. Към БФБ функционира Гаранционен фонд, който е средство за управление на риска във връзка с приключването на борсовите сделки.

Значителни промени във финансовата и макроикономическата среда, включително и финансови и икономически кризи, могат да доведат до значителни и продължителни колебания в цената и ликвидността на търгуваните инструменти на регулираните пазари, включително търгуваните варианти и техния базов актив. С цел управление на риска от настъпването на големи колебания в цената при търговия, част IV от Правилника на БФБ – Правила за търговия се съдържат правила за прекъсвания поради нестабилност на цената.

БЪДЕЩИ СЪБИТИЯ, КОИТО БИХА СЕ ОТРАЗИЛИ НЕГАТИВНО ВЪРХУ ЦЕНАТА НА БАЗОВИЯ АКТИВ И НА ВАРАНТИТЕ

Бъдещи събития могат да повлияят на цената на базовия актив и съответно на цената на вариантите. Емитентът не може да прогнозира настъпването на такива събития и движението на цената на базовия актив в бъдещето, нито да даде каквито и да е било гаранции за тяхното настъпване и евентуалното им влияние върху цената на базовия актив, и съответно на цената на вариантите от настоящата емисия.

Такива събития могат да бъдат разпределянето на дивидент на притежателите на обикновени акции на Емитента, увеличение на капитала на Емитента със собствени средства, издаване на други ценни книжа, продажба на пакети обикновени акции, преобразуване на Емитента и др.

Разпределяне на дивидент – дивидентите водят до намаляване на нормата на нарастване на стойността на базовия актив, респективно до намаляване на справедливата стойност на базовия актив и съответно намаляване стойността на варианта.

Увеличаване на капитала със собствени средства – при увеличението на капитала със собствени средства част от резервите и неразпределената печалба на Дружеството се преобразуват в акционерен капитал, като броят на акциите на Дружеството се увеличава, въпреки че се запазва непроменена нетната стойност на активите. В такъв случай нетната стойност на активите се понижава и е налице разводняване на капитала.

Издаване на други ценни книжа – при евентуално бъдещо издаване на нови ценни книжа, които водят до разводняващ/антиразводняващ ефект върху нетната стойност

на активите на акция на Емитента, новата цена на упражняване на варанта се коригира с помощта на формула.

Продажба на големи пакети обикновени акции на Дружеството – продажбата на пакет/и обикновени акции от страна на някой от по-големите акционери в Емитента или очакването, че такава продажба може да се случи, могат да се отразят значително, включително и негативно, на цената на акциите на Дружеството и съответно на цената на вариантите от настоящата емисия.

Преобразуване на Емитента – всякакви стратегически решения, включително и преобразувания на Дружеството, придобивания на други дружества, продажба на значителни активи и др. може да има сериозен ефект върху оперативната и финансова позиция на Емитента и да доведе до значителни промени в цената на базовия актив и на вариантите.

ПРАВИЛА ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА КОРЕКЦИИ

Корекция в цената на упражняване на варанта при бъдещо увеличение на капитала на Емитента, което не е в резултат от упражняване на правата по вариантите.

В случай, че до настъпване на падежа на настоящата емисия Емитентът издаде нови обикновени акции и/или привилегировани акции, които водят до разводняване на капитала на Емитента, т.е. към момента, предхождащ съответното увеличение на капитала, нетната стойност на активите на една акция е по-висока от емисионната стойност на новоиздадените акции, цената на упражняване на варанта ще бъде намалена, като новата цена на упражняване (NIP) се изчислява по следната формула:

$$NIP = \frac{O \times P + N \times IP}{O + N}$$

където:

NIP - нова цена на упражняване

O - брой акции преди увеличението на капитала

P - стара цена на упражняване (1 лв. за 1 акция)

N - брой издадени нови акции

IP - емисионна цена на новите акции

Същата формула се използва и при вариант, в който увеличението на капитала на Емитента води до увеличаване на нетната стойност на активите. В случай, че до настъпване на падежа на настоящата емисия Емитентът издаде нови обикновени акции и/или привилегировани акции, които водят до антиразводняване на капитала на Емитента, т.е. към момента, предхождащ съответното увеличение на капитала, нетната стойност на активите на една акция е по-ниска от емисионната стойност на новоиздадените акции, това ще доведе до увеличаване на нетната стойност на активите, и съответно цената на упражняване на варанта ще бъде увеличена, защитавайки интересите на инвеститорите, различни от притежателите на варианти.

Преди падежа на вариантите е възможно да има повече от едно увеличение на капитала, като всяко едно ще доведе до допълнителна корекция в цената на упражняване.

В случай на одобрение на настоящия Проспект от страна на КФН, Емитентът ще предоставя информация за извършени корекции в цената на упражняване на

варантите по реда на глава шеста „а“ от ЗППЦК.

ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Настоящата емисия варианти се издава от „Грийн Индъстри Пропъртис“ АД СИЦ в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ и ЗППЦК. След допускането на емисията до търговия на регулирания пазар, организиран от БФБ, по отношение на търговията с вариантите ще бъдат приложими изцяло изискванията на ЗПМПЗФИ и актовете по неговото прилагане.

Следните нормативните актове регулират предлагането на настоящата емисия, както и последващото издаване на обикновените акции – базов актив на тази емисия:

- ЗППЦК
- ЗКФН
- ДОПК
- Регламент (ЕС) 2017/1129
- Делегиран регламент (ЕС) 2019/979
- Наредба № 2
- Наредба № 22
- ВЗ
- Делегиран регламент (ЕС) 2019/980

Нормативните актове, които регулират или могат да повлияят търговията на настоящата емисия варианти на регулиран пазар, както и търговията с базовия актив, са следните:

- ЗПФИ
- ЗМИП
- Наредба №38
- ЗПМПЗФИ
- ЗКФН
- Наредба № 8

Правила във връзка с регистрацията, допускането и провеждането на търговията с предлаганата емисия варианти на БФБ се съдържат и в Правилника за дейността на БФБ и Правилника на ЦД.

ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Предлаганите варианти са поименни и безналични. Те са права, които се регистрират по сметка на името на притежателя си в ЦД. Издаването и разпореждането с вариантите имат действие след регистрацията им в ЦД.

Седалище и адрес на управление на ЦД: Република България, гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4, тел.: +359 2 939 1970 и +359 2 4001 253.

ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на настоящата емисия варианти е в български лева (BGN).

ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ВАРАНТИТЕ ПРАВА

Всеки вариант от настоящата емисия дава следните права на притежателя си:

1. Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки:

Притежателите на варианти могат да упражнят правото си, срещу заплащане на определената в този Проспект емисионна стойност, в размер на 1.10 лв. за 1 акция. Правото за записване на акции от увеличението на капитала на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ може да се упражни в срок до пет години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варианти е регистрирана в ЦД. Срокът изтича на съответния ден на петата календарна година, а ако този ден е неработен – на първия следващ работен ден.

За да реализира правото си притежателят на варианта, е необходимо да е изпълнен следният фактически състав:

а) Решение на притежателите на варианти за упражняване на правата по вариантите, взето с обикновено мнозинство от гласовете на представените на събранието притежатели на варианти

По искане на притежателите на варианти, представляващи не по-малко от 3% от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варианти, СД на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ в 14-дневен срок от получаване на искането свиква общо събрание на притежателите на варианти. СД на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ може да вземе решение за свикване на общо събрание на притежателите на варианти и по собствена инициатива.

Събранието на притежателите на варианти се свиква чрез покана, публикувана на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието. Поканата за свикване на общото събрание на притежателите на варианти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента, използваната от Дружеството медия (x3news.com) и се изпращат в КФН, ЦД и БФБ, едновременно с публикуването на поканата на интернет страницата на Емитента. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варианти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варианти да упражнят правото си на глас, включително за формата за угълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варианти.

В случай, че в направеното от притежателите на варианти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по вариантите, такова се включва в поканата от СД на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия

актив на вариантите) на регулирания пазар, организиран от БФБ, за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варианти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варианти.

Правото да участват в общото събрание на притежателите на варианти имат лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на събранието на притежателите на варианти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени 1/2 от издадените и неупражнени варианти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варианти.

Решението за упражняване на правата по вариантите се приема с обикновено мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варианти.

На събранието присъстват упълномощен член на СД на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ и директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Упълномощеният член на СД на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ е длъжен да представи пред притежателите на варианти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събранието, на акциите на Дружеството, които са от същия клас, като базовия актив на вариантите, на регулирания пазар, организиран от БФБ, както и становище дали вариантите са в пари или извън пари и становището на СД на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ по предложението за вземане на решение за упражняването на вариантите.

За заседанието се води протокол от директора за връзка с инвеститорите на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ, който предоставя протокола от заседанието на събранието на притежателите на варианти на СД на Емитента.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в СД не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варианти, СД взема решение за стартиране на процедурата по упражняване на вариантите, като в този случай решение на събранието на притежателите на варианти не е необходимо.

СД на Емитента оповестява съобщението за предстоящото увеличение на капитала в ТР, воден от Агенцията по вписванията, и го публикува на интернет страниците на Емитента и на изборния да обслужи увеличението на капитала ИП.

б) Решение на СД на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ за увеличение на капитала на Дружеството под условие, че новите акции бъдат записани от притежателите на варианти от настоящата емисия

В срок до 7 дни след получаване на протокола от заседанието на събранието на притежателите на варианти, на което е взето решението за упражняване на правата по вариантите, съответно не по-късно от 3 месеца преди настъпване на падежа на емисията, СД на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ следва да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството, чрез издаване на съответен на броя на неупражнените към момента на вземане на решението варианти брой обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка и емисионна стойност 1.10 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението

бъдат записани от притежателите на варанти.

Протоколът от заседанието на СД, на което е взето решение за увеличаване на капитала на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ се представя в КФН, БФБ и ЦД, до края на работния ден, следващ деня на провеждането на заседанието.

Решението на СД на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ не поражда задължение за притежателите на варанти да запишат акции срещу притежаваните варанти, а им дава възможност да упражнят това право. Притежателите на варанти, които не са упражнили правото си да запишат акции от увеличението на капитала, въз основа на решението на СД, могат да направят това до падежа на емисията при съответните условия и ред.

С настъпването на падежа на емисията неупражнените права по вариантите се прекратяват.

Най-малко 7 дни преди определения Начален срок за упражняване на вариантите, СД на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ, в съответствие с изискването на чл. 89т от ЗППЦК оповестява съобщение за увеличението на капитала, началния и крайния срок за упражняване на вариантите, чрез записване на акции, както и другите съществени условия на предлагането. Емитентът оповестява съобщението по предходното изречение на своята интернет страница, както и на интернет страницата на избрания да обслужи увеличението на капитала ИП.

Право да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като упражнят правата по вариантите, имат лицата, придобили варанти най-късно пет работни дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на обслужващия ИП. Тази дата е и Началната дата, на която могат да бъдат упражнени вариантите чрез записване на акции.

В решението на СД се определя срок от 5 работни дни, в който могат да бъдат упражнени вариантите, считано от началната дата за упражняване на правата по вариантите. В случай, че решението на СД за увеличаване на капитала е взето в хипотезата, в която не се изисква решение на притежателите на варанти по буква „а“ по-горе, срокът за упражняване на вариантите е не по-кратък от 5 работни дни и изтича на падежа на емисията.

Крайната дата за прехвърляне на варанти от настоящата емисия е най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на обслужващия ИП.

в) Изрично изявление от страна на притежателя на варанти, че желае да упражни притежаваните от него варанти, като запише съответния брой акции от увеличението на капитала на Дружеството

Притежателите на варанти, които искат да упражнят правата по тях, следва да направят изрично изявление за упражняване на вариантите като подадат заявка за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната стойност на записаните акции.

Заявката за записване на акции се подава до ИП, обслужващ увеличението на капитала на Емитента, директно или чрез друг лицензиран ИП, по чиято сметка в ЦД са регистрирани вариантите на съответния титуляр, който от своя страна изпраща заявката до ИП, обслужващ увеличението на капитала.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- преведени и легализирани оригинал или нотариално заверено копие на официално извлечение от съответния регистър за актуалното им състояние за заявителите, които са **чуждестранни юридически лица**. Идентификацията на юридическите лица, регистрирани в Република България се извършва от ИП, чрез справка в ТР или регистър БУЛСТАТ.
- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. ИП задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка чрез пълномощник. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност на пълномощника. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката, или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

По искане на ИП, до който е подадена заявката за записване на акции, ЦД блокира съответния брой варианти, по клиентска подсметка.

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което СД на Дружеството публикува, относно решението за увеличение на капитала, съгласно т. б, по-горе.

Лицата, записващи акции, следва да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях акции най-късно до изтичане на срока за записване на акциите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрирането на увеличението на капитала на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ в ТР, воден от Агенция по вписванията.

г) Успешно приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала на Дружеството в ТР, воден от Агенцията по вписванията

Подписката се счита за успешно приключила, независимо от броя на записаните акции.

В 3-дневен срок от приключване на подписката „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ уведомява КФН за провеждането на подписката и резултатите от нея, включително за затруднения и спорове при упражняването на вариантите и записването на акциите, след което увеличението на капитала на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ се вписва в ТР.

След приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в ТР, ЦД извършва регистрация на акциите от увеличението на капитала и издава Акт за регистрация на увеличението на капитала, удостоверяващ общия брой на акциите след увеличението и данни за акционерите, придобили акции от увеличението.

Акциите от увеличението на капитала се регистрират по клиентски подсметки на

акционерите, към сметката в ЦД на ИП, чрез който същите са записани. По искане на акционерите, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху закупените от тях акции, чрез ИП, при който са открити техните клиентски подсметки.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК Емитентът е длъжен в срок от два работни дни от вписване на увеличението на капитала в ТР да поиска вписване на новата емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането ѝ за търговия на регулиран пазар.

След допускането до търговия, акциите от увеличението на капитала на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ свободно ще се търгуват на БФБ. Всеки акционер може да подаде поръчка за продажба на акциите, до лицензиран ИП, а всеки инвеститор, желаещ да закупи акции на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ – поръчка за покупка, при спазване изискванията на приложимото законодателство.

2. Право на един глас в събранието на притежателите на варианти

а) Компетентност

Събранието на притежателите на варианти може да взема решения за упражняване на правата по вариантите, което е обвързващо за СД на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ.

б) Свикване

По искане на притежателите на варианти, представляващи не по-малко от 3% от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варианти, СД на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ в 14-дневен от получаване на искането свиква събрание на притежателите на варианти. СД на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ може да вземе решение за свикване на общо събрание на притежателите на варианти и по собствена инициатива. Събранието на притежателите на варианти се свиква чрез покана, публикувана на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на Общото събрание на притежателите на варианти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента и се изпращат в КФН, ЦД и БФБ, едновременно с публикуването на поканата на интернет страницата на Емитента. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варианти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варианти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варианти.

В случай, че в направеното от притежателите на варианти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по вариантите, такова се включва в поканата от СД на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената за

едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варанти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варанти, на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на вариантите) на регулирания пазар, организиран от БФБ.

в) Провеждане на събранието на притежателите на варанти и вземане на решения

Правото да участват в общото събрание на притежателите на варанти имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като притежатели на варанти 14 дни преди датата на събранието на притежателите на варанти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени 1/2 от издадените и неупражнени варанти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варанти.

Решението за упражняване на правата по вариантите се приема с обикновено мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в СД не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варанти, СД взема решение за стартиране на процедурата по упражняване на вариантите, като в този случай решение на събранието на притежателите на варанти не е необходимо.

Всяка записана акция, при упражняване на правото, което дава варианта, носи на притежателя си две основни групи права - **имуществени и неимуществени**:

Имуществени права на акционера:

1. Право на дивидент

Правото на дивидент е основно имуществено право на акционера, което се изразява в правото му да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала на същото, при наличието на определените в закона предпоставки – приет от ОСА одитиран годишен финансов отчет и конкретно решение на ОСА за разпределяне на печалбата. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като акционери на Дружеството на 14-тия ден след датата на ОСА, на което са приети годишният финансов отчет и решение за разпределяне на печалбата. Централният регистър на ценни книжа предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

Дружеството е длъжно да осигури изплащането на гласувания от ОСА дивидент в срок до 12-месеца от края на съответната финансова година за която се отнася, като разходите по изплащането са за сметка на Дружеството. Лицата, имащи право 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, като се отнасят във фонд Резервен. Правото на дивидент търпи ограничения в следните насоки:

- дивиденти се изплащат само ако според проверения и приет годишен финансов отчет чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата от капитала на Дружеството,

фонд Резервен и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав

- не може да се разпределя дивидент в размер, който надхвърля границите на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд Резервен и другите фондове на Дружеството, надхвърлящи определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години и отчисленията за фонд Резервен и другите фондове на Дружеството
- най-малко 1/10 част от печалбата на Дружество трябва да се отделя, докато средствата във фонд Резервен достигнат поне 1/10 част от капитала на Дружеството
- правото на дивидент се погасява с обща 5-годишна давност

2. Право на ликвидационен дял

Правото на ликвидационен дял е основно имуществено право на акционера, изразяващо правото на същия да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното имущество на Дружеството, при прекратяване на Дружеството, чрез ликвидация. Упражняването на правото на ликвидационен дял предполага прекратено Дружество. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

Право на ликвидационен дял имат само лица, които са акционери на Дружеството към момента на неговото прекратяване.

Неимуществени права на акционера:

Управителни права

1. Право на глас

Правото на глас е неимуществено право на акционерите, чрез което те участват в управлението на Дружеството, като участват във вземането на решения по въпроси, влизащи в компетентността на ОСА на Дружеството.

Дружеството не може да издава акции с право на повече от един глас. Ако собствениците на акцията или акциите са повече от един, те упражняват правото на глас заедно, като определят пълномощник.

За да възникне правото на глас за акционер на Дружеството, е необходимо той да е изплатил напълно емисионната стойност на акцията/ите и Дружеството, съответно увеличението на капитала му, да бъде вписано в ТР. Правото на глас се упражнява от лица, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на ОСА. Присъствието на лицето в книгата на акционерите и надлежната му легитимация са достатъчни условия, за да може същото да упражни правото си на глас. Акционерите с правото на глас участват в ОСА лично или чрез представител, упълномощен с изрично пълномощно, съгласно чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

2. Право на акционера на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира и да бъде избран в управителните органи на Дружеството

Контролни права

Към контролните права на акционера се отнася правото на акционера на информация. Правото на информация изразява възможността на акционерите да преглеждат всички писмени материали, свързани с дневния ред на свиканото ОСА, да получават тези материали при поискване безплатно, както и да получават протоколите и приложенията към тях от минали общи събрания, които Дружеството е длъжно да пази. Правото на информация обхваща и правото на акционера да получава изчерпателни отговори от членовете на СД на Дружеството на поставени

въпроси по време на ОСА. По всяко време акционерите имат право да искат и получават информация относно финансово-икономическото състояние на Дружеството от директора за връзки с инвеститорите.

Защитни права

1. Право на обжалване на решенията на органите на Дружеството

- всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна решението на ОСА, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 от ТЗ)
- всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 от ТЗ)

2. Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенция по вписванията, ако такива не са били избрани от ОСА – чл. 249 ТЗ

3. Права на миноритарните акционери (права на акционерите, притежаващи най-малко 5% от капитала на Дружеството)

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда исковете на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лицата по предходното изречение могат:

- 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.
- да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.
- да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.
- 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 ТЗ.

Допълнителни права на акционера

1. Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването

Съгласно чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството настоящите акционери имат право да придобият част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отменяно или ограничавано въз основа на разпоредба на устав, решение на общо събрание или на управителен орган на Дружеството.

2. Право на предпочително придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от настоящата емисия, посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях

РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С ЕМИСИЯТА

Съветът на директорите на Емитента прие решение на 31.03.2023 г., изменено с решение на СД на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ от 22.05.2023г. за издаване, при условията на първично публично предлагане на емисия варанти, с общ брой до

44 200 000 като всеки един вариант дава правото на притежателя си да запише 1 брой акция от бъдещо увеличение на капитала на Дружеството, на стойност на упражняване от 1.10 лв. за една нова акция.

Издаването на акции при упражняването на вариантите ще подлежи на отделни решение на СД на Дружеството при условията и по реда, описани по-горе.

ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИТИРАНЕ

Настоящата емисия варианти се счита за издадена с факта на регистрацията на емисията в ЦД. Очаквана дата за регистрацията на емисията варианти в ЦД – м. Юли 2023 г.

ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ВАРАНТИТЕ. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ

Варантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на вариантите, когато такива бъдат издадени, могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ и актовете по прилагането му, Правилника за дейността на БФБ и Правилника на ЦД.

ЦД регистрира сделките за прехвърляне на варианти, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на варианти се удостоверяват с издаден от ЦД достоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с варианти на Дружеството на регулиран пазар, както и с акциите – базов актив на вариантите, когато такива бъдат издадени, ще се извършва на БФБ чрез лицензиран ИП, член на БФБ. За да закупят или продадат варианти на БФБ, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до ИП, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка ИП осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

ИП проверява в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася нареждането за продажба, са налични по подсметката на клиента (освен в нормативноопределените случаи, при които е налице изключение от общото правило), дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен запов.

ИП няма право да изпълни нареждане, 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 запов. Забраната по отношение на заложен финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

- приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да

придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по ЗОЗ случаи

- залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на ЗОЗ

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

ИП няма право да изпълни нареждане на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПМПЗФИ или други действащи нормативни актове.

Варантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, могат да бъдат предмет и на сделки, сключени извън регулирания пазар, организиран от БФБ. Относно реда за сключване и оповестяване на сделки с акции от емисията, сключени извън регулиран пазар, приложими са разпоредбите на ЗПФИ, актовете по прилагането му и Правилника на БФБ.

Страните по договор за сделки с финансови инструменти, предварително сключени пряко между страните, съответно лицата, които искат прехвърляне на безналични финансови инструменти при дарение и наследяване, промяна на данни за притежателите на безналични финансови инструменти, поправка на сгрешени данни, издаване на дубликати от удостоверителни документи и др. подобни действия ползват услугите на ИП – регистрационен агент към ЦД.

ПРИЛОЖИМО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО ОТНОСНО ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Приложимо законодателство относно отправяне на търгови предложения за закупуване на акции на Емитента е българското законодателство и по-специално ЗППЦК, Наредба № 13 и Наредба № 41.

Съгласно ЗППЦК акционер в публично дружество е длъжен да регистрира в КФН търгово предложение до останалите акционери за закупуване или замяна на техните акции, когато сам или чрез свързани лица придобие:

- Повече от една трета от акциите с право на глас в публично дружество, в което не е налице акционер притежаващ повече от 50% от акциите с право на глас
- Повече от 50% от акциите с право на глас в публичното дружество или
- Повече от две трети от акциите с право на глас в публичното дружество

Търговото предложение трябва да бъде регистрирано в срок от 14 дни от придобиване на съответното участие, освен ако акционерът не намали участието си под преминатия праг или е придобил участие от повече от две трети от акциите в резултат на увеличение на капитала с издаване на права и преди увеличението е притежавал повече от 50% от капитала на дружеството-емитент. В случай че акционерът не спази това задължение, той губи правото си на глас в общото събрание на публичното дружество до публикуване на търгово предложение.

Предложението трябва да съдържа подробна информация за акционера, условията и сроковете на предложението, финансирането на сделката, както и за бъдещите му планове по отношение на дружеството-емитент. Търговото предложение следва да съдържа обосновка на предлаганата цена, изготвена съгласно изискванията на ЗППЦК и Наредба № 41, като предложената цена не може да бъде по-ниска от най-

високата стойност между:

- Справедливата цена за акция, определена въз основа на общоприети оценъчни методи
- Средната претеглена пазарна цена за акция за последните 6 месеца преди регистрацията на търговото предложение и
- Най-високата цена за една акция, заплатена от търговия предложител или свързаните с него лица през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, изчислени съгласно изискванията на приложимото законодателство. В случай че в срока на предложението предложителят купи акции на по-висока от предлаганата цена, то последната автоматично се увеличава до тази по-висока цена спрямо всички други акционери.

Търговите предложения се регистрират в КФН и могат да бъдат публикувани от предложителя, ако в срок 20 работни дни КФН не издаде временна забрана за това.

Срокът за приемане на търговото предложение не може да бъде по-кратък от 28 и по-дълъг от 70 дни от датата на неговото публикуване по реда на ЗППЦК и Наредба № 13, освен в случай на конкурентно търгово предложение, когато изтичането на срока за приемане на първоначалното предложение се удължава до този на конкурентното търгово предложение.

Когато даден акционер в резултат на търгово предлагане, отправено до всички акционери с право на глас, придобие сам или чрез свързани лица най-малко 95% от гласовете в общото събрание на публично дружество, то той има право в тримесечен срок от крайния срок на предложението да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери (squeeze-out).

Предложението за изкупуване се одобрява от КФН и следва да е на цена, която е равна най-малко на цената, предложена по търговото предложение, когато то е било задължително или е било доброволно и е прието от поне 90% от оферирания акционери, или е определена по реда на ЗППЦК в останалите случаи. Прехвърлянето на акциите и плащането на цената се извършват в срок 7 работни дни от публикуване на предложението по реда на ЗППЦК.

В допълнение, всеки акционер има право да изиска от търговия предложител, придобил поне 95% от акциите с право на глас в публично дружество в резултат на търгово предлагане, да изкупи неговите акции с право на глас в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение. В този случай търговия предложител е длъжен да изкупи акциите в срок от 30 дни от получаване на писмено искане за това.

ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТПРАВЕНИ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА ПРЕЗ ПРЕДХОДНАТА И ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

През предходната, както и през текущата финансова година не са отправяни търгови предложения за закупуване на акции от капитала на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ.

ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

а) По отношение на предлагането и търговията на регулирания пазар, организиран от БФБ на настоящата емисия варианти, приложение намират разпоредбите на действащото в Република България данъчно законодателство. Предлаганите варианти могат да донесат доход за своя притежател под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

б) Доходът от акциите – базов актив на предлаганите варианти може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на разпределени дивиденди или изплатени ликвидационни дялове.

Изложението по-долу представлява кратко, общо и неизчерпателно представяне на законодателството на Република България в областта на данъчното облагане и не може да се приема като данъчен съвет или консултация, на която да се разчита. За определяне на дължимите от инвеститор данъци е необходимо цялостно запознаване с данъчното законодателство и отчитане на характеристиките на инвеститора и получения доход, включително отчитане на възможността доходи, получени от разпореждане с издадени от Дружеството ценни книжа, или доходи, разпределяни във връзка с такива ценни книжа, да подлежат на облагане и съгласно законодателството на друга държава.

Съгласно чл. 175 от ЗКПО дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦДС (каквото е „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ) не се облагат с корпоративен данък върху печалбата.

Данъци върху доходите на притежателите на варианти

а) Местни физически лица

Доходите на притежателите на варианти – местни физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ. В този случай Емитентът няма задължение за удържане на данък при източника.

Местно физическо лице по смисъла на чл. 4 от ЗДДФЛ е лице:

- 1) което има постоянен адрес в България или
- 2) което пребивава на територията на България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период, или
- 3) което е изпратено в чужбина от българската държава, от нейни органи и/или организации, от български предприятия, и членовете на неговото семейство, или
- 4) чийто център на жизнени интереси се намира в България

Доходите, получени от местни физически лица под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване на вариантите подлежат на данъчно облагане по реда на ЗДДФЛ, като в съответните нормативноустановени срокове лицето – получател на дохода, следва да го декларира.

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 (ДР) на ЗДДФЛ. В цитирания текст от ДР обаче не се включват доходите от разпореждане на регулиран пазар с варианти и други деривативни финансови инструменти (изключение е допуснато единствено за правата, които се издават във връзка с взето решение за увеличение на капитала), въпреки че същите са финансови инструменти по смисъла на ЗПФИ. Предвид изложеното, цитираната разпоредба не може да намери приложение по отношение доходите, получени от разпореждане с варианти от настоящата емисия на регулиран пазар.

б) Местни юридически лица

Данъчното облагане на доходите на титулярите на варианти – местни юридически лица е регламентирано в ЗКПО.

Доходите, реализирани при продажба на вариантите, под формата на разлика между продажната и покупната цена на варианта се включват в облагаемата основа, въз

основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия корпоративен данък са уредени в ЗКПО. Съгласно чл. 20 от ЗКПО данъчната ставка на корпоративния данък е 10%.

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

От определението за разпореждане с финансови инструменти, по смисъла на ЗКПО обаче са изключени вариантите и другите деривативни финансови инструменти (изключение правят единствено правата, които се издават във връзка с увеличението на капитала на публично дружество, които са включени в обхвата на § 1, т. 21). Предвид изложеното разпоредбата на чл. 44 от ЗКПО не намира приложение, в случаите на разпореждане с варианти от настоящата емисия на регулиран пазар.

Съгласно чл. 160, ал. 1 и чл. 253, ал. 1 от КСО приходите на универсалните пенсионни фондове, на професионалните пенсионни фондове, на фондовете за изплащане на пожизнени пенсии и на фонда за разсрочени плащания (в т.ч. реализираната капиталова печалба при продажбата на варианти) не се облагат с корпоративен данък по реда на ЗКПО. Съответно приходите от инвестиране на активите на пенсионните фондове, разпределени по индивидуалните партии на осигурените лица, не се облагат с данък по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 174 от ЗКПО приходите на колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България, националните инвестиционни фондове и алтернативните инвестиционни фондове по ЗДКИСДПКИ не се облагат с корпоративен данък.

в) Чуждестранни физически лица

Доходите от положителните разлики при продажба на варианти, реализирани от инвеститори – чуждестранни физически лица, се облагат по реда на ЗДДФЛ с окончателен данък в размер на 10%.

Окончателният данък за доход от положителни разлики при продажба на варианти се удържа, внася и декларира от самото лице – получател на дохода, без ангажимент на Емитента. Сроковете и редът за удържане, внасяне и деклариране на окончателния данък за доходите на чуждестранни физически лица са уредени в ЗДДФЛ.

г) Чуждестранни юридически лица

Доходите от положителни разлики от продажба на варианти, реализирани от инвеститори – чуждестранни юридически лица се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%.

Данъкът при източника, за доход от положителни разлики при продажба на вариантите се удържа, внася и декларира от самото лице – получател на дохода, без за това да е налице ангажимент на Емитента. Сроковете и редът за удържане, внасяне и деклариране на данъка при източника за доходите на чуждестранни юридически лица са уредени в ЗКПО.

Данъци върху доходите на притежателите на акции - базов актив на

предлаганите варианти

Доходът от акциите може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на разпределени дивиденди или изплатени ликвидационни дялове.

Данъчно облагане на капиталовата печалба

а) Местни физически лица

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ, във връзка с §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ. Съгласно § 1, т. 11, буква „а“ от ДР на същия закон разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 13, ал. 1, т. 3 са сделките с дялове на колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ. Права за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала.

Следователно, не се облагат доходите на местните физически лица от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ. Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага с данък при източника в размер 10 %.

б) Местни юридически лица

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

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от ДР на ЗКПО разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 44 са сделките с акции и права (ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала), извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ. Следователно, доходите, реализирани от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ, не се облагат с корпоративен данък. Загубата от сделки с акции, реализирана на регулиран пазар на финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане. Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага по общия ред.

в) Чуждестранни физически лица

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 12 от ЗДДФЛ с окончателен данък 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. Съгласно чл. 37, ал. 7 от ЗДДФЛ не се облагат с окончателен данък доходите по предходното изречение, когато са освободени от облагане, съгласно ЗДДФЛ и са начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство (ЕИП). Следователно, доходите от сделки с акции, извършени на регулиран пазар на финансови инструменти по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ, са необлагаеми с данък при източника, когато са начислени в полза на чуждестранно физическо лице, установено за данъчни цели в държава членка на ЕС или ЕИП. Когато лицето е местно на държава извън ЕС или ЕИП, се удържа данък при източника в размер 10%. Данъкът се декларира и внася от самото лице – получател на дохода, без ангажимент от страна на Емитента.

г) Чуждестранни юридически лица

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 ДР на същия закон.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от ДР на ЗКПО разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 44 са сделките с акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ. Следователно, доходите, реализирани от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ, не се облагат с корпоративен данък. Загубата от сделки с акции, реализирана на регулиран пазар на финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане. Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага по общия ред.

Данъчно облагане на доходи от дивиденди и ликвидационни дялове**а) Местни и чуждестранни физически лица**

Съгласно чл. 38, ал. 1 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите от дивиденди и ликвидационни дялове в полза на местни и чуждестранни физически лица от източник в България.

Окончателният данък за доходите от дивиденди се определя върху брутната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент. Окончателният данък за доходите от дивиденди под формата на скрито разпределение на печалба се определя върху брутната сума на начислените разходи. Окончателният данък за доходите от ликвидационни дялове се определя върху положителната разлика между стойността на ликвидационния дял и документално доказаната цена на придобиване на дела в дружеството/кооперацията. Доходите от дивиденди и ликвидационни дялове, разпределени в полза на местни и чуждестранни физически лица, се облагат с окончателен данък в размер на 5%, който се удържа и внася от Емитента на акциите - платец на дохода.

„Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите – базов актив на инструментите, предмет на настоящото предлагане, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

б) Местни юридически лица

Съгласно чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО не се признават за данъчни цели приходи в резултат на разпределение на дивиденди от местни юридически лица. Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на местни юридически лица, са освободени от облагане с корпоративен данък.

Съгласно чл. 194, ал. 1 от ЗКПО с данък при източника се облагат дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени (персонифицирани) от местни юридически лица в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове. Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на лица по предходното изречение, се облагат с данък при източника в размер 5%. „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите – базов актив на инструментите от настоящата емисия, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

в) Чуждестранни юридически лица:

Съгласно чл. 194, ал. 1 от ЗКПО когато местни юридически лица, разпределят дивиденди в полза на чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се разпределят в полза на договорен фонд, чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на ЕС, или на друга държава - страна по Споразумението за ЕИП или са реализирани от

чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната, се удържа данък при източника, който е окончателен. Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на чуждестранно юридическо лице (в случай, че лицето не е местно лице за данъчни цели на държава - членка на ЕС, или на друга държава - страна по Споразумението за ЕИП, и че дивидентите не са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната), се облага с данък при източника, в размер 5%. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове – в случая “Грийн Индъстри Пропъртис” АДСИЦ.

“Грийн Индъстри Пропъртис” АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите – базов актив на инструментите, предмет на настоящото предлагане, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

Спогодби за избягване на двойно данъчно облагане

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е реализирало доход в България, има сключена Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби се прилагат с приоритет пред българското вътрешно законодателство. Процедурата по прилагане на СИДДО, е подробно уредена в глава XVI, раздел III от ДОПК.

Чуждестранното лице следва да удостовери пред органа по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранното лице удостоверява, че:

- 1) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО
- 2) е притежател на дохода от източник в РБ
- 3) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на РБ, с които съответният доход е действително свързан
- 4) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО

Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват с официални документи, включително извлечения от публични регистри и декларации. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства. Представят се документи, удостоверяващи вида, размера и основанията за получаване на доходите.

В случай на *доходи от дивиденди от акции*, издадени от публично дружество, като доказателства могат да се приложат решението на общото събрание на дружеството; купон за изплатен дивидент; извлечение от книга на акционерите, заверено от дружеството; временно удостоверение; поименно удостоверение за безналични акции; извлечение от книгата за безналични акции или друг документ, удостоверяващ вида и размера на дохода, както и размера на участието на чуждестранното лице.

При *доходи от ликвидационен дял* - документ, доказващ размера на направената инвестиция, краен ликвидационен баланс след удовлетворяване на кредиторите и документ, определящ разпределението на ликвидационния дял, а при разпределяне на ликвидационния дял в натура - решение на съдружниците или акционерите и документи, въз основа на които е определена пазарната цена на ликвидационния дял. При *доходи от прехвърляне на акции и търгуеми права на акции*, когато не са освободени от данъчно облагане по силата на закон - документ за прехвърляне на правата и документ, доказващ продажната цена и цената на придобиване.

Чуждестранното лице подава искането за прилагане на СИДДО и приложенията към него документи съгласно чл. 139 от ДОПК. Разпоредбите на СИДДО се прилагат само в случай, че становището на органа по приходите по подаденото искане потвърждава наличието на основания за това. В противен случай, се прилагат разпоредбите на

съответния материален данъчен закон, т.е. българското данъчно законодателство. При становище за липса на основание за прилагане на СИДДО, чуждестранното лице има право да обжалва. Обжалването се извършва по реда за обжалване на ревизионните актове, като жалбата се подава чрез териториалната дирекция, в която е подадено искането.

Правен режим относно вноса и износа на капитали

С Валутния закон и подзаконовите актове по неговото прилагане се регламентира правния режим относно сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. С Наредба № Н-1 от 01.02.2012 г. за пренасянето през границата на страната на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и водене на митнически регистри по чл. 10а от ВЗ са въведени разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета по отношение износа и вноса на пари в наличност. В съответствие с Наредбата местни и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10,000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Пренасянето на парични средства в размер на 10,000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от трета страна подлежи на деклариране пред митническите органи.

Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от държава - членка на Европейския съюз, се декларира при поискване от страна на митническите органи.

При пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна митническите органи изискват по служебен път информация за наличие или липса на задължения по чл. 87, ал. 11 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс за съответното лице. Когато в предоставената по служебен път информация се съдържат данни за наличие на публични задължения в размер над 5 000 лв., митническите органи не допускат пренасянето на паричните средства.

При пренасяне на парични средства за трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута чуждестранните физически лица декларират пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, когато стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства.

Когато лице нарежда извършване на презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута, представляващ доход, подлежащ на облагане по реда на чл. 37 и 38 от ЗДДФЛ или по реда на чл. 194 и 195 от ЗКПО, то трябва да представи на банката декларация за размера на удържания данък, респективно за приложението на СИДДО със съответната държава.

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и на държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получавания от ценните книжа доход.

XXVI. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

УСЛОВИЯ, ПРОГНОЗЕН ГРАФИК И НЕОБХОДИМИ ДЕЙСТВИЯ ЗА ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЯ

При издаване на варианти от публично дружество, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Срещу една притежавана акция на акционерите на Емитента се издава 1 брой права, като срещу всяко едно право, акционерите или третите лица, придобили права в срока за прехвърляне на правата или по време на организирания явен аукцион, имат право да запишат 34 броя варианта от настоящата емисия, на емисионна стойност 0.001 лв. за един вариант. Всяко лице, притежател на права, може да запише варианти, равни на броя притежавани от него права, умножено по 34.

Срещу всеки един записан вариант, при настъпване на предвидените в този документ условия и по решение на СД на Емитента, притежателите на варианти могат да запишат 1 брой обикновени, поименни, безналични акции от бъдещо увеличение на капитала на Емитента с емисионна стойност 1.10 лева, даваща право на 1 бр. гласове в ОСА на Емитента.

РАЗМЕР НА ЕМИСИЯТА

Общият брой на предлаганите варианти е до 44 200 000. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 12 350 000 броя от предлаганите варианти. В противен случай, направените вноски, срещу записаните варианти се връщат на лицата, които са ги направили, заедно с начислената от банката лихва.

СРОК НА ЕМИСИЯТА

Вариантите от настоящата емисия се издават със срок на упражняване до изтичане на пет години, започващи от датата на регистриране на емисията в ЦД.

РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС

Всички варианти от настоящата емисия предоставят еднакви права на притежателите си и формират един и същ клас финансови инструменти.

СЕТЪЛМЕНТ

Емисионната стойност на записаните варианти следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което СД на Емитента публикува, относно публичното предлагане, съгласно чл. 89т от ЗППЦК. Лицата, записващи варианти, трябва да внесат в сметката по предходното изречение сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях варианти най-късно до изтичане на срока за записване на вариантите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрацията на емисията в ЦД.

В случай че подписката приключи неуспешно, включително в случай, че емисията не бъде регистрирана в ЦД, Емитентът уведомява КФН до изтичането на седем дни след крайния ѝ срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89м, ал. 3 от ЗППЦК, когато подписката приключи неуспешно, без да бъдат изпълнени предвидените в проспекта условия, в срок до един месец от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно

с начислените от банката лихви.

При успешното приключване на подписката, емисията се регистрира в ЦД. Регистрацията се удостоверява с издаден от ЦД акт за регистрацията на емисията.

В 14-дневен срок след регистрация на емисията по предходното изречение, ЦД издава удостоверителни документи (депозитарни разписки) на притежателите на варианти по техни лични сметки. Когато новоиздадените варианти се намират по клиентски подсметки при ИП, издаването на депозитарни разписки се извършва чрез последния, по искане на притежателя на варианта, по ред предвиден в Правилника на ЦД.

ПЕРИОД НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ПРОЦЕДУРА ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ

След потвърждение на настоящия Проспект от КФН, „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок на подписката, съответно началния и крайния срок на продажбата, номера на решението на КФН за одобрение на проспекта за първично публично предлагане на вариантите, мястото, времето и начина за запознаване с проспекта.

В съответствие с чл. 89т, ал. 2 от ЗППЦК „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ ще оповести съобщението на интернет страницата на Емитента и на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката. Датата на оповестяване на съобщението на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД се смята за начална дата на публичното предлагане. Датата, на която най-рано могат да се запишат варианти от настоящата емисия, е начало на подписката.

Правата се издават в полза на акционерите, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД.

Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата е първият работен ден, следващ изтичането на **7 календарни дни** от началната дата на публичното предлагане.

Крайният срок за прехвърляне на правата е **5 работни дни** след началната дата за прехвърляне на права. В случай, че срокът изтича в неработен ден, за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден.

Прехвърлянето на правата се извършва на БФБ, основен пазар, сегмент за права. Публичното дружество организира подписката по начин, даващ възможност за дистанционно записване на варианти чрез централния депозитар на ценни книжа, при които са регистрирани ценните книжа.

На втория работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, на регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата.

Всички лица, които желаят да запишат варианти от новата емисия на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ, следва първо да придобият права.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори

могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права.

Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително варанти, над притежаваните от тях права, могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права.

В случай, че притежателят на правата не иска да запише варанти от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба.

Началната дата за записване на варанти съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата - първият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане. Началото на срока за записване на варанти съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата.

Акционерите, които желаят да упражнят издадените в тяхна полза права, могат да подадат заявка за записване на варанти до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат варанти от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права, до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата. Всеки акционер може да прехвърли правото си, като подаде нареждане за продажба до ИП, по чиято сметка в ЦД са регистрирани правата.

Всяко лице, закупило права в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варанти, до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата.

Всяко лице, закупило права по време на аукциона, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варанти, до изтичане на определения срок за записване на варанти.

Срокът за записване на варанти изтича 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Записването на вариантите се извършва всеки работен ден от 09:00 до 17:30 часа при ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД.

Не се допуска записване на варанти преди началния и след крайния срок за записване на варанти.

Сроковете за прехвърляне на правата и записване на вариантите могат да бъдат удължени еднократно от „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект. Съгласно чл. 89а от ЗППЦК, „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ незабавно обявява в КФН и публикува на интернет страниците на емитента и на упълномощения ИП, съобщение за удължаване на срока на подписката.

ПРОЦЕДУРА ЗА ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕ

Записването на варанти се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец при ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД или при ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- преведени и легализирани оригинал или нотариално заверено копие на официално извлечение от съответния регистър за актуалното им състояние за заявителите, които са чуждестранни юридически лица. Идентификацията на юридическите лица, регистрирани в Република България се извършва от ИП, чрез справка в ТР или регистър БУЛСТАТ.
- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. ИП задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка, чрез пълномощник. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

При подаване на заявката до ИП, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиентите права, същият уведомява незабавно ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД за постъпилата заявка.

В резултат на подадената от обслужващия емисията ИП и от ИП, до който е подадена заявката за записване на варанти от настоящата емисия информация ЦД блокира съответния брой права, по клиентската подсметка на притежателя им.

ОБСТОЯТЕЛСТВА, ПРИ КОИТО ПРЕДЛАГАНЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО/ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНО

КФН, съответно заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

В периода между издаване на потвърждение на Проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговия на регулиран пазар Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържанието се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към Проспекта и да го предостави на КФН.

КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212а¹ от ЗППЦК.

Всеки важен нов фактор, съществена грешка или съществена неточност във връзка с информацията, включена в Проспекта, които могат да засегнат оценката на вариантите и които възникват или бъдат забелязани в периода между одобряването на Проспекта и изтичането на срока на предлагане или времето, когато започва търговията на регулирания пазар, в зависимост от това кое ще се случи по-късно, следва да бъдат посочени в допълнение към Проспекта без излишно забавяне. КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да

спре окончателно предлагането по реда на чл. 212а¹ от ЗППЦК.

Съгласно чл. 212а¹, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК, КФН има право да забрани извършването на публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, когато установи, че е налице нарушение на съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста на ЗППЦК и/или актовете по прилагането им, или ако има достатъчно основания да смята, че техните разпоредби ще бъдат нарушени.

При установяване извършване на нарушения на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на ЕС или други одобрени от КФН вътрешни актове на местата за търговия, на решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност на КФН или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно заместник-председателят, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти.

Публичното предлагане може да бъде спряно, включително и след започване на търговията, от КФН по реда на чл. 20, ал. 3, т. 3 от ЗПППЗФИ. Публичното предлагане може да бъде спряно или да бъде отстранен от търговия финансовия инструмент след започване на търговията от БФБ по реда на чл. 181 от ЗПФИ.

За предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по ЗПППЗФИ, на приложимите актове на ЕС, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от КФН или при застрашаване интересите на инвеститорите, заместник-председателят може да спре търговията с определени финансови инструменти.

НАМАЛЯВАНЕ НА ПОДПИСКАТА И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА НАДВНЕСЕНИТЕ СУМИ

Броят на предлаганите варианти не подлежи на промяна. Извършването на подписката, чрез издаването на права изключва възможността за записване на повече от предложените варианти и за конкуренция между заявките.

Ако до крайния срок на подписката бъдат записани най-малко 12 350 000 броя от предлаганите варианти, подписката се счита за успешно приключила.

В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани варианти до минималния размер от 12 350 000 броя от предлаганите варианти, подписката ще се счита за неуспешна. В този случай Емитентът уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния ѝ срок. Съгласно чл. 89м, ал. 3 от ЗППЦК в срок до един месец от уведомлението по предходното изречение набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката лихви. В случай, че подписката приключи неуспешно, в деня на уведомлението за резултатите от нейното провеждане, Дружеството ще уведоми банката за резултатите от подписката, ще публикува на интернет страницата си покана до лицата, записали ценни книжа, в която ще обяви условията и реда за връщане на набраните суми, и ще я изпрати на ИП, участващ в предлагането. ИП, участващи в предлагането, незабавно след получаването на поканата я публикуват на интернет страниците си.

МИНИМАЛНА И МАКСИМАЛНА СУМА, ЗА КОЯТО СЕ КАНДИДАТСТВА

Максималният размер на емисията е 44 200 000 варианта и нетни постъпления от 28 500 лв. Минималният брой варианти, които трябва да бъдат записани, за да се смята емисията за успешна е 12 350 000 варианта и нетни постъпления от (3 350) лв. Всяко

лице може да запише най-малко 34 варанта, ако притежава най-малко едно право и най-много такъв брой варианти, който е равен на притежаваните от него права, умножени по 34.

ОТТЕГЛЯНЕ НА ЗАЯВКАТА ЗА ЗАПИСВАНЕ

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 варианти. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 23 от Регламент (ЕС) 2017/1129 само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация, подадена при ИП, при които са били записани ценните книжа.

ПЛАЩАНЕ И ДОСТАВКА

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което СД на Емитента публикува, относно публичното предлагане.

Лицата, които са заявили за записване варианти, следва най-късно до изтичане на срока за записване на варианти да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на заявените за записване варианти, по банковата сметка, посочена в предходното изречение.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните варианти най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името на лицето, записващо варианти, неговия ЕИК (за български юридически лица) и броя на записваните варианти.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка), който инвеститорът получава от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума срещу записваните варианти.

След успешното приключване на подписката, емисията варианти се регистрира в ЦД. Регистрацията се удостоверява с издаден от ЦД акт за регистрацията на емисията. Депозитарни разписки за новоиздадените варианти се издават от ИП, чрез който за записани новите варианти при поискване от страна на инвеститора и по реда, предвиден в Правилника на ЦД.

ОБЯВЯВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО

Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на вариантите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на варианти. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В 7-дневен срок от приключването на предлагането Емитентът ще изпрати и уведомление до КФН и БФБ относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани варианти; сумата, получена срещу записаните варианти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението

Емитентът ще приложи изискваните от закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации на интернет страницата на дружеството.

В 14-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на варианти, Дружеството ще представи на КФН и следните документи: удостоверение от ЦД за регистриране на емисията и банково удостоверение, удостоверяващо извършените вноски по записаните варианти.

ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ПРАВОТО ПРЕДИ ДРУГИ, ПРЕХВЪРЛИМОСТ НА ПРАВАТА, ТРЕТИРАНЕ НА НЕУПРАЖНЕНИТЕ ПРАВА

Настоящите акционери на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ имат право да придобият с предимство част от издаваните варианти, съответстваща на дела им в капитала.

Лицата, закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях варианти. Всяко лице може да запише най-малко 34 варианта ако притежава най-малко едно право и най-много такъв брой варианти, който е равен на притежаваните от него права, умножен по 34. Възможността за записване на повече от предложените варианти и за конкуренция между заявките е изключена.

В случай че лице, закупило права на аукциона, не ги упражни и/или лице, записало варианти, не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, вариантите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

ПЛАН ЗА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Вариантите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори – непрофесионални и институционални, съгласно определението в § 1, т. 1 то ДР на ЗППЦК. При записване на вариантите от емисията предимство имат настоящите акционери на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ. Същите имат право да запишат такава част от емитираните варианти, която съответства на участието им в капитала на Дружеството, умножено по 19. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

350 000 от вариантите ще бъдат упражнени веднага от собствениците, които ще запишат варианти за капитализиране на дружеството.

На Емитента не е известно дали акционерите, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството имат намерение да участват в подписката.

На Емитента не е известно дали членовете на СД на Дружеството имат намерение да запишат варианти от настоящата емисия, както и дали някое лице има намерение да запише над 5% от предлаганите варианти.

При настоящото предлагане няма да има предварително разпределение на части от емисията. Въз основа на получените нареждания за записване, упълномощеният ИП изготвя списък, съдържащ имената на инвеститорите, съответно на ИП, чрез които са подадени поръчките и броя предлагани варианти, разпределени на всеки от тях. Издаването на права в настоящото предлагане изключва възможността за записване на повече от предложените варианти, поради което не са предвидени методи за

разпределение, които ще се използват при превишаване на подписката.

Новоемитираните варианти се регистрират по клиентски подсметки, на името на притежателите си, към сметката на ИП, чрез който същите са записани.

По искане на притежателите на варианти, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху записаните от тях варианти, чрез ИП, към чиято сметка в ЦД са открити техните клиентски подсметки.

„Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ ще поиска вписване на вариантите в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което ще поиска допускането им за търговия на регулиран пазар на БФБ.

ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД изпраща на всеки от инвеститорите, подали заявки директно до него, потвърждение, с указване на точния брой варианти, които е получил всеки съответен инвеститор. Когато заявките на инвеститорите са изпратени до други ИП, ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД изпраща до всеки ИП, чрез който са подадени заявки, по електронна поща, уведомление, в което ще се съдържа информация за броя варианти, получени от всеки от инвеститорите, при разпределението на предлаганите варианти, както и размерът на дължимата от всеки инвеститор, сума за заплащане на пълния размер на емисионната им стойност, включително общият размер на дължимата емисионна стойност на вариантите, която следва да бъде платена от всички инвеститори. Инвеститорите, подали заявки чрез ИП, получават информацията по предходното изречение чрез този ИП.

Търговията с варианти ще започне след уведомяването на инвеститорите за разпределението на вариантите, съответно търговията с вариантите ще бъде възможна единствено след вписването на емисията във водения от КФН регистър с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа и последващата регистрация на вариантите в ЦД. Сделки с вариантите ще могат да бъдат сключвани на БФБ единствено след регистрацията на вариантите за търговия на БФБ.

ЦЕНА

Параметрите на емисията варианти, в т.ч. емисионна стойност на един вариант в размер на 0.001 лв. и цена на упражняване в размер на 1.10 лв., са определени с решение на Съвета на директорите на Емитента. Цената на един вариант е изследвана чрез модифицирания метод на Блек-Скоулс за определяне на индикативна теоретична стойност на премията на опции. Методът на Блек-Скоулс е приложим в този случай поради приликата между двата типа финансови инструменти (опции и варианти) с базов актив обикновени акции.

Една от характерните особености на вариантите е, че те нямат инвестиционна стойност, защото не са лихви, дивиденди или право на глас в ръководните органи на компанията. По тази причина, справедливата пазарна стойност (СПС) на варианта може да бъде отнесена само към неговото свойство да бъде конвертиран в обикновени акции. В резултат на това СПС се състои от два компонента: вградена (вътрешноприсъща) стойност на варианта и времева стойност, които се намират в динамично равновесие:

Вградена стойност: Разликата между пазарната стойност на базовия актив и цената на упражняване на вариант в парите се нарича вградена стойност на варианта. Само варианти, които са в пари, имат вградена стойност.

Времева стойност: Освен стойността на базовия актив, има различни фактори,

които влияят върху стойността на варанта. Заедно, тези фактори се наричат времева стойност. Основните компоненти на времевата стойност са времето, оставащо до падеж, волатилността, дивидентите и лихвените проценти. На падеж стойността на варант, който е в пари, принципно ще е равна на разликата между базовия актив и цената на упражняване на варанта, т.е. времевата стойност на варанта ще е равна на нула.

Цената на варанта е равна на вградената стойност плюс времевата стойност:

Цена на варанта = Вградена стойност + Времева стойност

Преди да запишат варанти и да заплатят тяхната емисионната стойност, инвеститорите, които не са настоящи акционери на Емитента, следва да закупят съответния брой права на регулирания пазар, организиран от БФБ в срока за прехвърляне на правата или на организирания явен аукцион. Всички разходи, свързани с покупката на правата, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни към ИП, чрез който се извършва покупката, към БФБ и ЦД, дължими банкови такси и комисионни, са за сметка на инвеститорите.

За сметка на инвеститорите са и следните разходи във връзка със записването на вариантите от настоящата емисия:

- такси и комисионни, дължими на ИП, чрез който се записват вариантите
- дължими такси към ЦД
- дължими такси към БФБ
- банкови такси и комисионни за паричните преводи

ФОРМУЛА НА БЛЕК-СКОУЛС ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПС НА ВАРАНТА

Приликата между опциите и вариантите с базов актив обикновени акции ни дава основание СПС на вариантите да бъде изчислена чрез формулата на Блек-Скоулс използвана за определяне цената на кол опциите.

$$W = Se^{-rt}N(d_1) - Xe^{-rt}N(d_2)$$

където:

$$S = P \left(\frac{W}{n+w} \right)$$

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{S}{X}\right) + \left(r + \frac{\sigma^2}{2}\right)t}{\sigma\sqrt{t}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{t}$$

W – цена на един варант

P – пазарна цена на една обикновена акция

w – брой издадени варанти

n – брой обикновени акции в обръщение

X – цена на упражняване на варанта, умножена с коефициента $\left(\frac{w}{n+w}\right)$

N(x) – вероятността варантът да бъде в пари в деня на упражняване

t – срок до падежа в години

r – годишната доходност на безрисков актив (ДЦК)

σ – волатилността (стандартно отклонение) на възвръщаемостта на годишна база на базовия актив обикновени акции

Ln – натурален логаритъм

e^x – експоненциална функция

В много аспекти разликите между варантите и кол опциите са почти неразличими. Въпреки това има две съществени различия, които налагат модифицирането на формулата на Блек-Скоулс:

1. Издател на варантите е компанията. Когато те бъдат упражнени, компанията получава цената на упражняване, срещу която се издават допълнителни акции, което води до нарастване броя на обикновените акции, респективно до разводняване на капитала.
2. Животът на варантите се измерва в години, а не в месеци както е при опциите. За такъв продължителен период от време, отклонението в нормата на възвръщаемост на базовия актив се очаква да се промени значително. След приспособяването на формулата към горните две обстоятелства, СПС на варанта се получава по следния начин:

$$W = \left(\frac{n}{\frac{n}{g} + w} \right) \left[\left(P - \sum_i e^{-rt_i} D_i + \frac{w}{n} W \right) N(d_1) - e^{-rt} X N(d_2) \right]$$

където:

$$d_1 = \frac{\ln \left(\frac{P - \sum_i e^{-rt_i} D_i + (w/n)W}{X} \right) + rt}{\sigma \sqrt{t}} + \frac{\sigma \sqrt{t}}{2}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma \sqrt{t}$$

където:

W – цената на един варант

P – пазарната цена на една обикновена акция

X – цена на упражняване на варанта

D – дивидент

n – брой обикновени акции в обръщение

w – брой издадени варанти

g – брой на акциите, които могат да бъдат закупени с всеки варант

r – годишна доходност на безрисков актив (ДКЦ)

t – срок до падежа в години

σ – стандартно отклонение на възвръщаемостта на $P + (w/n)W$ за единица време

$N(d)$ = функция на нормалното разпределение, изразена при d,

= времето до изплащането на i-тия дивидент,

= сумата в лева на i-тия дивидент.

В обобщение може да се каже, че формулата на Блек-Скоулс може да се използва за определяне на стойността на варант с интегрирането на следните три модификации:

1. Цената на една акция в оригиналната формула се замества от $S + (w/n)W$ (акции и варанти)
2. Волатилността на една акция се замества от стандартното отклонение за целия капитал или $S + (w/n)W$
3. Цялата формула е умножена с $\left(\frac{n}{n/g+w} \right)$, където g е броя на акциите, които могат да се закупят с един варант

ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

Упълномощен ИП, който да обслужи публично предлагане на настоящата емисия варианти е ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, който не е поел ангажимент за пласиране или поемане на емисията.

Не са налице договорености между Емитента и друг субект за поемане или пласиране на емисията варианти. Настоящата емисия варианти не е поета или гарантирана от трети лица и не съществува особен план на разпространение или на дистрибуция на ценните книжа между различни ИП.

Депозитарната институция, в която ще бъде регистрирана емисията варианти, е ЦД.

XXVII. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ. ПАЗАР, НА КОЙТО ЩЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА

След приключване на първичното публично предлагане на вариантите, КФН вписва издадената емисия в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което Емитентът и упълномощеният ИП ще подадат заявление за регистриране на емисията варианти за търговия на БФБ.

Емисията варианти се допуска за търговия на Основен пазар, „Сегмент за структурирани продукти“ с нареждане /решение/ на Директора по търговия на БФБ.

В срок от 1 работен ден от взимане на решението БФБ уведомява Емитента и публикува съобщение с информация за емисията, идентификационни кодове и правилата за търгуването ѝ. Датата на допускането на емисията е не по-късно от първия работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от датата на решението на Директора по търговия.

Физическо или юридическо лице, което желае да закупи или продаде варианти от настоящата емисия, следва да сключи договор с лицензиран от КФН ИП и да подаде нареждане за покупка, респективно за продажба на варианти, при съответно спазване на изискванията на ЗПФИ и актовете по прилагането му.

ТЪРГОВИЯ НА СЪЩИЯ КЛАС ИНСТРУМЕНТИ НА ЕМИТЕНТА

Към настоящия момент ценни книжа с емитент „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ от същия клас, като предлаганите с този проспект варианти, не се предлагат и не са допуснати до търговия на регулиран пазар, пазари на трети държави, пазари за растеж на малки или средни предприятия или на многостранна система за търговия. Не се осъществява записване или частично пласиране на ценни книжа от същия клас едновременно със заявлението за издаване на емисията варианти, предмет на настоящия проспект. Дружеството не е емитирало ценни книжа от друг клас с цел публично или частно пласиране. След успешно приключване на подписката Емитентът ще поиска допускане до търговия на настоящата емисия варианти единствено на регулирания пазар, организиран от БФБ.

АНГАЖИМЕНТ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ЛИКВИДНОСТ

Няма субекти, които да са поели задължение да обезпечават ликвидността на емисията варианти.

СТАБИЛИЗАЦИЯ

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

ЗАПИСВАНЕ, ПРЕВИШАВАЩО ПО РАЗМЕР ПОДПИСКАТА, И ОПЦИЯ “GREEN SHOE”

Не се предвижда записване на варианти, превишаващо размера на предварително определените параметри на подписката и не е налице опция „green shoe” за превишаване на подписката.

XXVIII. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА

На Емитентът не са известни намерения на настоящи акционери за упражняване или неупражняване на издадените в тяхна полза права, при настоящото предлагане и за предлагане на определен брой права за продажба, в срока за прехвърляне на права.

XXIX. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА**Приблизителни разходи по емисията**

Услуга	Приблизителен разход/лв.
Такса на КФН за потвърждаване на проспект	5 000 лв.
Такси на ЦД	3 300 лв.
Допускане до търговия на БФБ	2 400 лв.
Такса за упълномощения ИП	5 000 лв.

Разходите ще бъдат приспаднати от общите постъпления на емисията.

Очакваните нетни постъпления по настоящата емисия (след приспадане на разходите по емисията), при условие, че бъдат записани всички 44 200 000 варианти по емисионна цена 0.001 лв. за 1 вариант ще са 28 500 лв. Очакваните постъпления по настоящата емисия при минимално записване на настоящата емисия варианти ще са с 3 350 лв. по-ниски от разходите по емисията. Отговорните за изготвянето на проспекта лица не са получили възнаграждение за тази дейност.

XXX. РАЗВОДНЯВАНЕ

Разводняване на капитала е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варианти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция. Съгласно българското законодателство при издаването на емисията варианти, Емитентът е длъжен да предложи на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от вариантите, съответстващи на дела им в капитала. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в публичното предлагане и да не запишат варианти от настоящата емисия, в резултат на което упражняването на варианти в акции от капитала на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ, би могло да доведе до разводняване на текущото им участие в Дружеството.

Основните допускания за балансовата стойност на собствения капитал на Емитента към 31 Март 2023 г. са: номиналната стойност на 1 акция е 1 лв., балансова стойност на 1 акция, преди издаване на новата емисия варианти, е 0.22 лв., а общият брой

обикновени акции е 1 300 000.

Предложената емисия варианти е 44 200 000 броя с емисионна стойност от 0.001 лв. за вариант, като постъпленията от емисията ще са с 3 350 лв. по-ниски от разходите по емисията при минимално записване. Постъпленията от емисията (след приспадане на разходите по емисията) ще са 28 500 лв. при максимално записване, със съответно разходи по емисията при двата варианта от приблизително 15 700 лв.

Конверсионното съотношение вариант/акция, по което могат да се упражнят вариантите от настоящата емисия в обикновени акции, е 1:1, което в случай, че всички варианти бъдат записани и упражнени, би могло да доведе до емитиране на 12 350 000 нови обикновени акции при минимален размер и 44 200 000 нови обикновени акции при максимален размер. Цената на упражняване на 1 нова обикновена акция е 1.10 лв.

При упражнение на вариантите от настоящата емисия на база данните към датата на изготвяне на Проспекта ще има непосредствено **анти-разводняване на капитала** на Емитента, тъй като новоемитираните обикновени акции ще са с емисионна цена 1.10 лв., която е по-висока от нетната балансовата стойност на акциите преди упражняване, както при минималния размер на записване, така и при максималния размер на записване. Балансова стойност на една акция към 31 Март 2023 г. е 0.22 лв.

В таблицата е представен разводняващият ефект от издаването на емисия варианти.

	Минимален размер	Максимален размер
Балансова стойност		
Нетни постъпления / (разходи) по емисията	(3 350.00 лв.)	28 500.00 лв.
Общ брой акции	1 300 000	1 300 000
Номинална стойност на една акция	1.00 лв.	1.00 лв.
Балансова стойност преди издаване на вариантите	282 000.00 лв.	282 000.00 лв.
Балансова стойност на акция преди издаване на вариантите	0.22 лв.	0.22 лв.
Балансова стойност след издаване на вариантите	278 650.00 лв.	310 500.00 лв.
Балансова стойност на акция след издаване на вариантите	0.21 лв.	0.24 лв.
Ефект от потенциалното конвертиране на емисия варианти		
Общ брой варианти	12 350 000	44 200 000
Емисионна стойност на 1 вариант	0.001 лв.	0.001 лв.
Обща стойност на емисията	12 350.00 лв.	44 200.00 лв.
Съотношение на упражняване (нови акции/вариант)	1.00x	1.00x
Общ брой нови обикновени акции	12 350 000	44 200 000
Номинална стойност на 1 нова обикновена акция	1.00 лв.	1.00 лв.
Емисионна цена на 1 нова обикновена акция	1.10 лв.	1.10 лв.
Увеличение на капитала	13 585 000.00 лв.	48 620 000.00 лв.
След увеличението на капитала (в следствие на упражняване на вариантите)		

Нов общ брой акции	13 650 000	45 500 000
Номинална стойност на една акция	1.00 лв.	1.00 лв.
Собствен капитал на дружеството след увеличението	13 863 650 лв.	48 930 500 лв.
Балансова стойност на 1 акция след увеличението	1.02 лв.	1.08 лв.
Анти-разводняване / (разводняване) на стойността на 1 акция	473.84%	450.25%

Изчисленията в таблицата по-горе, относно анти-разводняването на капитала на Емитента, са направени при допускане, че всички варианти се конвертират в обикновени акции на база данните към датата на изготвяне на Проспекта.

От горната таблица се вижда, че при пълно упражняване на настоящата емисия варианти, при така посочената цена на упражняване от 1.10 лв. за 1 нова обикновена акция, при минимален размер на записване би имало анти-разводняване на капитала на настоящите акционери с 473.84%, а при максимален размер на записване би имало анти-разводняване на капитала на настоящите акционери с 450.25%, или нетната балансова стойност на една акция след пълното конвертиране ще се увеличи съответно с 473.84% при минимален размер на записване и 450.25% при максимален размер на записване.

В таблицата е представен разводняващият ефект върху дела на настоящите акционери, в следствие на упражняване на емисия варианти.

Разводняващ ефект върху дела на настоящите акционери от упражняване на емисия варианти	Минимален размер	Максимален размер
Общ брой обикновени акции преди емисията	1 300 000	1 300 000
Брой записани варианти	12 350 000	44 200 000
Съотношение на упражняване (нови акции/вариант)	1:1	1:1
Брой нови обикновени акции в следствие на упражняване на вариантите	12 350 000	44 200 000
Брой обикновени акции след упражняване на вариантите	13 650 000	45 500 000
Анти-разводняване / (разводняване) на дела на съществуващите акционери (%)	90.48%	97.14%

В следствие на издаване на настоящата емисия варианти е възможно да бъде разводнен делът на съществуващите акционери. При пълно упражняване на настоящата емисия варианти, при цена на упражняване от 1.10 лв. за една нова акция, при минимален размер на записване би имало разводняване на капитала на настоящите акционери с 90.48%, а при максимален размер на записване би имало разводняване на капитала на настоящите акционери с 97.14%.

Следва да се има предвид, че 350 000 от вариантите ще бъдат упражнени веднага от собствениците, които ще запишат варианти за капитализиране на дружеството. В случай, че останалите варианти бъдат записани само от други лица, които ги упражняват в нови обикновени акции, това ще доведе до разводняване на акционерното участие на съществуващите акционери в размер на до 87.91% при минимален размер на записване и 96.37% при максимален размер на записване.

В таблицата е представен ефектът от упражняването на 350 000 варианти върху дела на настоящите акционери.

Разводняващ ефект върху дела на настоящите акционери от упражняване на емисия варианти	Минимален размер	Максимален размер
Общ брой обикновени акции преди емисията	1 300 000	1 300 000
Брой записани варианти	12 350 000	44 200 000
Записване на варианти от собствениците с цел капитализиране на дружеството	350 000	350 000
Съотношение на упражняване (нови акции/вариант)	1.00x	1.00x
Брой нови обикновени акции в следствие на упражняване на вариантите	12 350 000	44 200 000
Брой обикновени акции след упражняване на вариантите	13 650 000	45 500 000
Анти-разводняване / (разводняване) на дела на съществуващите акционери (%)	87.91%	96.37%

XXXI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

В Проспекта няма друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация, с изключение на информацията от одитираните от „БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД отчети на Дружеството за 2020 г., 2021 г. и 2022 г.

ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА

В случай на одобрение от страна на КФН на настоящия Проспект, успешно приключване на подписката и допускане на емисията варианти до търговия на регулиран пазар, организиран от БФБ, Емитентът има задължение за разкриване на регулирана информация по отношение на издадената емисия варианти, по реда на глава шеста „а“ от ЗППЦК.

Регулираната информация се разкрива на обществеността по начин, който осигурява достигането ѝ до възможно най-широк кръг лица едновременно, и по начин, който не ги дискриминира. Емитентът е длъжен да публикува информацията на своята интернет страница.

В периода между издаване на потвърждението на Проспекта от КФН и крайния срок на публичното предлагане на вариантите, Емитентът следва най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в този Проспект информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите варианти, да изготви допълнение към Проспекта и да го представи в КФН.

Емитентът публикува съобщение за допълнението и представя допълнението на разположение на обществеността по реда на чл. 89т от ЗППЦК.

Инвеститор, който е записал варианти от настоящата емисия, преди публикуване на допълнението към Проспекта, може да се откаже от записаните варианти в срок два работни дни от публикуване на съобщението за допълнението, без да отговаря за това, освен ако е био недобросъвестно. Отказът по предходното изречение се извършва с писмена декларация пред ИП, чрез който са били записани вариантите.

XXXII. ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

АДСИЦ – Акционерно дружество със специална инвестиционна цел

БНБ – Българска народна банка

БФБ – Българска фондова борса

ВЗ – Валутен закон

Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 – Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомяване и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията (текст от значение за ЕИП)

Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 – Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията (текст от значение за ЕИП)

ДОПК – Данъчно-осигурителен процесуален кодекс

ДР – Допълнителни разпоредби

ЕИП – Европейско икономическо пространство

ЕС – Европейски съюз

Заместник-председателя/т – заместник-председателят на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“

ЗДДФЛ – Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ЗДКИСДПКИ – Закон за дейността на колективните инвестиционни схеми и други предприятия за колективно инвестиране

ЗДСИЦДС – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация

ЗКПО – Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

ЗМИП – Закон за мерките срещу изпирането на пари

ЗОЗ – Закон за особените залози

ЗПМПЗФИ – Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с

финансови инструменти

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПФИ – Закон за пазарите на финансови инструменти

ИП – Инвестиционен посредник

КФН – Комисия за финансов надзор

Наредба № 2 – Наредба № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

Наредба № 8 – Наредба № 8 на КФН от 03.09.2020 г. за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа

Наредба № 13 – Наредба № 13 на КФН от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции

Наредба № 22 – Наредба № 22 на КФН от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор

Наредба № 38 – Наредба № 38 на КФН от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

Наредба № 41 – Наредба № 41 на КФН от 11.06.2008 г. 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

НСИ – Национален статистически институт

ОСА – Общо събрание на акционерите

Регламент (ЕС) 2017/1129 – Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета 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 (текст от значение за ЕИП)

Регламент (ЕС) № 596/2014 – Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (текст от значение за ЕИП)

СД – Съвета на директорите на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ

СИДДО – Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане

СПС на вариант – Справедлива пазарна стойност на вариант

ТЗ – Търговски закон

ТРРЮЛНЦ, ТР – Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел

ЦД – Централен депозитар

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ПРОСПЕКТА

Долуподписаното лице, в качеството си на съставител на този документ декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това - съдържащата се информация в съответните отделни части на настоящия документ е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.



Владислав Кънчев
Изпълнителен директор
на „Грийн Индъстри
Пропъртис“ АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ декларира, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

За „Грийн Индъстри Пропъртис “ АДСИЦ



Владислав Кънчев
Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаните членове на Съвета на директорите на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ декларираме, че доколкото ни е известно съдържашката се в настоящия проспект информация е вярна, пълна и не е заблуждаваща.



Владислав Кънчев
Изпълнителен директор
на „Грийн Индъстри
Пропъртис“ АДСИЦ



Никола Петринин
Член на Съвета на директорите
на „Грийн Индъстри
Пропъртис“ АДСИЦ



Евгени Ташев
Член на Съвета на директорите
на „Грийн Индъстри
Пропъртис“ АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаното лице, в качеството си на съставител на финансовите отчети на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ за 2020 г. и 2021 г., както и на междинния финансов отчет към 31.03.2022г. декларира, че доколкото му е известно съдържащата се в настоящия проспект информация е вярна, пълна и не е заблуждаваща.



Божин Петров
Управител на „ФИСК“ ЕООД

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаното лице, в качеството си на съставител на финансовите отчети на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АД СИЦ за 2022 г., както и на междинния финансов отчет към 31.03.2023г. декларира, че доколкото му е известно съдържащата се в настоящия проспект информация е вярна, пълна и не е заблуждаваща.



Силвия Йорданова

Изпълнителен директор на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР

Долуподписаното лице, в качеството си на одитор на финансовите отчети на „Грийн Индъстри Пропъртис“ АДСИЦ за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. декларира, че доколкото му е известно съдържащата се в настоящия проспект информация е вярна, пълна и не е заблуждаваща.



Бождар Начев
Регистриран одитор

**XXXIV. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ
СОБСТВЕНОСТ НА „ГРИЙН ИНДЪСТРИ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ**

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

[202304193130.AR-01](#)

Нова оценка



Право на собственост върху Етаж от къща с идентификатор № 10135.1507.250.1.13

Адрес на обекта

9000 Варна, район Център, ул. Шипка, №1, ет. 3

Възложител

Грийн Индъстри Пропъртис АДСИЦ

Ползвател на оценката

Възложителят на оценката

Собственик на обекта

ГРИЙН ИНДЪСТРИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Дата на доклада

24.04.2023

РЕЗЮМЕ И РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

Доклад №:	202304193130.AR-01	Реф. №:	
Дата на оглед:	24.04.2023	Дата на оценката:	24.04.2023
Дата на доклад:	24.04.2023		
Вид на оценката:	Нова оценка		

Обект на оценяване:	Право на собственост върху Етаж от къща с идентификатор № 10135.1507.250.1.13
Адрес на обекта:	Варна, район Център, ул. Шипка, №1, ет. 3

Основни характеристики на сградата:	Степен на завършеност	100.00%	Година на строителство	1908	Вид конструкция	Гредоред

Цел на оценката:	за лични цели
------------------	---------------

Приложими стандарти:	Настоящият доклад се изготвя в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО). База на стойността е "Пазарна стойност" - "Оценената сума, срещу която към датата на оценката обектът/активът би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда."
----------------------	--

Използвани подходи:	Пазарен <input checked="" type="checkbox"/>	Приходен <input type="checkbox"/>	Разходен <input type="checkbox"/>
---------------------	---	-----------------------------------	-----------------------------------

Използвани методи:	Метод на посредствено сравнение
--------------------	---------------------------------

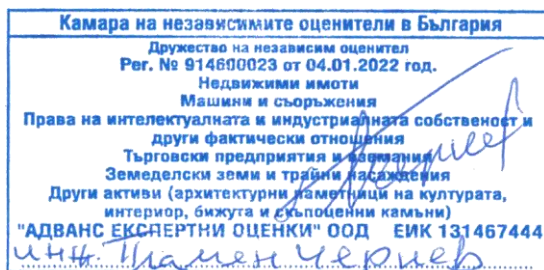
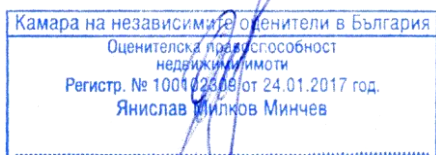
ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПРИ 100 % СТЕПЕН НА ЗАВЪРШЕНОСТ					
Обект на оценяване	Площ, кв.м.	Крайна пазарна стойност			
		Стойност на обекта		Стойност на кв.м.	
		EUR	BGN	EUR	BGN
Самостоятелен обект с идентификатор №10135.1507.250.1.13	128.00	333 300	651 900	2 604	5 093
Общо		333 300	651 900		

КОМЕНТАР НА ОЦЕНИТЕЛЯ ОТНОСНО ИЗВЕДЕНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
С оглед предназначението на имота и конкретната цел на настоящия доклад, оценителят преценява, че със 100% тежест следва да бъде приета стойността по Сравнителен подход/ Метод на посредственото сравнение, тъй като обектът е сравнен с оферти за подобни имоти, предложени за продажба на свободния пазар.
Настоящият доклад отразява становището на оценителя относно пазарната стойност на оценявания актив/активи, която не е обект на третиране с ДДС.

За АДВАНС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ ООД:

Изготвил оценката:
Янислав Милков Минчев

Заверил оценката:
Пламен Григоров Чернев



Настоящият доклад е изготвен от АДВАНС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ ООД, седалище и адрес на управление гр. София – 1421, бул. „Арсеналски“ №11, ет.1, независим оценител на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуалната и индустриална собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и вземания, земеделски земи и трайни насаждения, други активи (архитектурни паметници на културата, интериор, бижута и скъпоценни камъни).

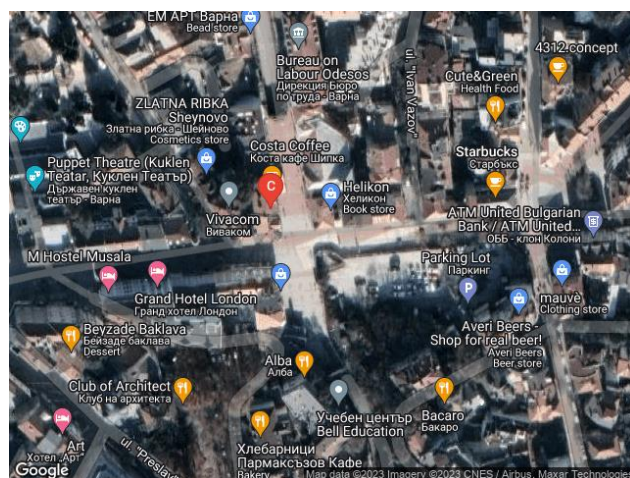
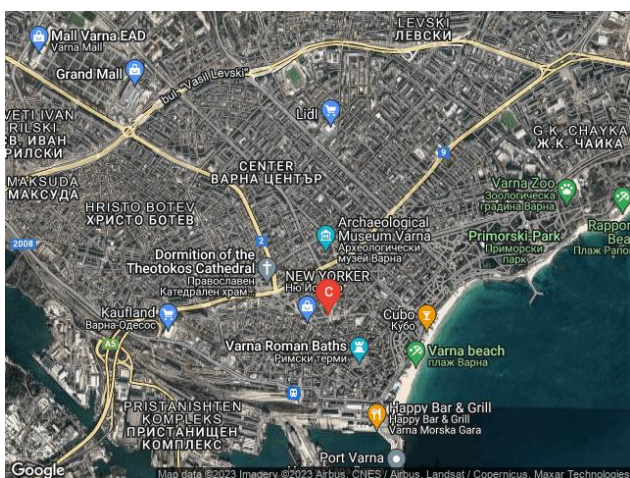
Вписан в Регистъра на КНОБ под №:		914600023				
Доклад №:	202304193130.AR-01	Реф. №:				
Дата на оглед:	24.04.2023	Дата на оценката:	24.04.2023	Дата на доклад:	24.04.2023	
Вид на оценката:	Нова оценка	Предходен доклад:				
Офис:	гр. Варна, бул. “Владислав Варненчик” №106, партер, офис 5 / гр. София, бул. “Арсеналски” №11, ет. 1					
Чрез оценител:	Янислав Милков Минчев 0887665844	Сертификат №:	100102309/24.01.2017 г.			
Притежаващ необходимите компетенции и в състояние да предостави обективна и независима оценка на възложения обект.						
Възложител:	Грийн Индъстри Пропъртис АДСИЦ					
Собственик:	ГРИЙН ИНДЪСТРИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ					
Ползвател на оценката:	Възложителят на оценката	Бизнес звено/клон:				
Обект на оценяване:	Право на собственост върху Етаж от къща с идентификатор № 10135.1507.250.1.13					
Адрес на оценявания обект:	9000 Варна, район Център, ул. Шипка, №1, ет. 3 GPS координати: 43.20337, 27.91534					
Начин на използване към датата на оценка:	Не се обитава					
Ограничения на правата върху имота:	На оценителя не са предоставени данни относно наличието или предоставянето на други права върху оценявания имот/имоти. В тази връзка, настоящата оценка се изготвя с допускането, че имотът е необременен от вещни права, т.е. собственикът има право на пълен контрол и владееене.					
Цел на оценката:	за лични цели					
Ограничения относно използването на оценката:	Изводите и резултатите от настоящата оценка не следва да се използват извън контекста и целите, посочени по-горе. Докладът не може да се разпространява или използва пред трети страни, без изрично упълномощаване от Възложителя и без писмено потвърждение от страна на Оценителя.					
База за стойността:	Пазарна стойност					
Валута на доклада:	Извършените изчисления и изведени стойности в настоящия доклад са представени в EUR и BGN, превалутирани по официалния фиксинг 1.95583 BGN за 1 EUR.					
Приложими стандарти и методи на оценяване:	Настоящият доклад се изготвя в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО). База на стойността е "Пазарна стойност" - "Оценената сума, срещу която към датата на оценката обектът/активът би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда."					
	Използвани подходи:	Пазарен	<input checked="" type="checkbox"/>	Приходен	<input type="checkbox"/>	Разходен	☐
Декларация за отклонение от стандарта:	Не се допуска отклонение от стандартите, нито по инициатива на оценителя, нито по искане на възложителя или потребителя на оценката.					
Срок на валидност на оценката:	Изведените в настоящия доклад резултати са валидни към датата на огледа и оценката. За нуждите на ползвателя изведените стойности могат да се третират с пазарна адекватност до 3 месеца.					

ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ОБХВАТ НА ПРОУЧВАНИЯТА	
Документ за собственост	НА за покупко-продажба на недвижим имот №37, том I, рег. №1058, дело №35 от 2023г.;
Скица/схема	Схема №15-353368 от 31.03.2023г.;
Скица/схема	Скица на ПИ №15-353367 от 31.03.2023г.;
Друго	Удостоверение от дирекция "Архитектура, градоустройство и устройствено планиране" на Община Варна с изх. №АУ031921ВН_001ВН от 10.04.2023г.

СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ

ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА/ОБЕКТИТЕ, СЪГЛАСНО ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ
Самостоятелен обект с идентификатор 10135.1507.250.1.13, находящ се в гр. Варна, община Варна, област Варна, район "Одесос", ул. "Шипка" №1, етаж 2, по схема на АГКК, а по предходен документ за собственост - етаж 3, представляващ самостоятелен обект със ЗП 128 кв.м., предназначение на самостоятелния обект: Друг вид самостоятелен обект, на едно ниво, заедно с Изба с площ 19,27 кв.м. идеални части от 51,40 кв.м., ведно с 26,60% ид.ч. от общите части на сградата. Земя с площ 42,29 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор № 10135.1507.250, целият с площ 159 кв.м.

ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ
--



Оценяваният имот е разположен на пешеходната зона в Идеален център на гр. Варна - бул. "Княз Борис I". Застрояването е предимно с жилищно-търговски, обществени и административни сгради. В тази част на града, сградите са предимно със статут на паметници на културата. Районът се характеризира с постоянен човекопоток. Има напълно изградена инженерна инфраструктура, позволяваща използването на всички необходими комуникации. Имотът представлява ъглова сграда с голямо лице на бул. "Княз Борис I" и с по-малко лице към ул. "Шипка".

Транспорт:	Преобладаващо застрояване:	Обществено обслужване:	Инженерна инфраструктура:
<ul style="list-style-type: none"> • автобусна спирка • достъп със собствен транспорт • ЖП гара 	<ul style="list-style-type: none"> • единично застрояване • жилищни обекти • обществени сгради • парк • смесен тип сгради • спортни съоръжения • търговски сгради 	<ul style="list-style-type: none"> • административни сгради • банки • детска градина • пазар • развита търговска мрежа • театър • университет • училище 	<ul style="list-style-type: none"> • асфалтов път • водопровод • газоснабдяване • електричество • канализация • напълно изградена

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТЧЕТЕН РИСК В РАЙОНА
Към датата на огледа за района, в който е разположен оценяваният обект няма данни за наличие на екологичен риск, риск от природни бедствия и социален риск.

ПАЗАРНА ИНФОРМАЦИЯ
<p>През 2022 г. жилищният пазар преживя ръст на цените, какъвто не е наблюдаван повече от десетилетие. Цените в големите градове растат устремно – с общо 30-40% през последните 2 години, главно заради инфлацията, голямото търсене и все още евтините банкови кредити. За изминалата 2022 година жилищата във Варна са поскъпнали с близо 32%, в София – с 25%, а в Пловдив и Бургас – с по над 17%. Това е най-големият скок в цените за последното десетилетие. Наред с високата инфлация, през цялата година наблюдавахме засилено търсене на имоти, но недостатъчно предлагане, което допълнително стимулираше растежа на цените. Банковото финансиране остана достъпно - при все още исторически най-ниски лихвени проценти.</p> <p>През 2023 г. очакванията са темпът на нарастване на цените да се забави, а предлагането постепенно да започне да се увеличава - както на първичен, така и на вторичен пазар. Започналото повишение на лихвените проценти ще се усети по-ясно в средата на годината и в зависимост от неговите размери, то би могло да охладни пазара.</p> <p>Варна се отличава с много динамичен пазар на имоти – тя е единственият град, в който през 2022 година няма спад на сделките с имоти и има значителен ръст на цените – близо 32%. Жилищата в града са поскъпнали с цели 43% (375 евро/кв.</p>

ПАЗАРНА ИНФОРМАЦИЯ

м) за последните 2 години, което е вторият най-голям ръст след този в София. Това се дължи на големия приток на хора от близките градове.

За последното десетилетие имотният пазар в града сериозно се е променил. При предходната криза Варна се делеше на градска и ваканционна част. В момента Варна е изцяло градска част в много голям мащаб – заради лесния достъп до всички части на града ваканционните квартали се превърнаха в квартали за живеене, където има добри проекти. Точно заради това там се отчита толкова висок ръст на цените.

Източник: АДРЕС, <https://www.expert.bg>

Несъмнено във Варна има изобилие от сгради, които впечатляват с архитектура и носят в себе си богата история. Освен, че будят възхита у минавачите, постройките не веднъж са ставали повод за дискусии в обществото по отношение на съхраняването им и грижата за тях. Не всички сгради радват с пълния си блясък. Тънещите в разруха здания не са никак малко. Архитектурното изящество обаче продължава да личи въпреки изпадалата мазилка и изпочупените елементи от фасадите. Често причина за занемарения вид на постройките са многото собственици, които имат неразбирателство по отношение на имота. Безотговорното им отношение налага институциите да издават предписания за укрепване, както и заповеди за ремонт. За да се справят с проблемите, някои от собствениците решават, че ще бъде по-лесно да продадат къщите. Разбира се, сред притежателите на архитектурни паметници има и отговорни хора, които се стремят да поддържат собствеността. След подобренията някои от тях също пускат имотите на пазара.

Справка на Moreto.net със сайтовете на агенции за недвижими имоти показва, че броят на архитектурните паметници, които се предлагат за продан далеч не е малък. Обявените суми са от порядъка на няколко стотин хиляди евро. Като в зависимост от състоянието и размера на имота цената расте. Реновирането на паметниците на културата не може да се извършва своеволно. Следва се определена процедура, при която се готви проект за реставрация, който трябва да се съгласува и одобри от Националния институт за културно наследство. Често процедурата е тромава и отнема значително време. Обикновено постройките са на няколко етажа, включват и дворна част. Като аргумент за покупка на някои от сградите брокерите изтъкват възможността да бъдат отдавани под наем за офиси, магазини и заведения. Част от къщите са напълно реновирани както външно, така и вътрешно. Това, разбира се, носи със себе си и по-високата цена, но пък спестява много главоболия на новия собственик с ремонти и уреждане на документи.

Източник: <https://www.moreto.net/>.

Цените на имоти в сгради паметници на културата, разположени в идеалния център на гр. Варна, варират в диапазон между 1800 - 3500 евро/кв.м., в зависимост от местоположение, техническо състояние, етаж, подобрения, размер и др.

ПАЗАРЕН АНАЛИЗ

Движение на цените (на подобни имоти):	възходящо	Търсене/Предлагане:	недостиг	Интерес за закупуване на подобни имоти:	висок
Икономически потенциал на района:	в развитие	Дългосрочна тенденция на пазара:	позитивна	Интерес за наем на подобни имоти:	среден

ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

Отстъпено право на строеж върху поземлен имот с идентификатор 10135.1507.250

Комуникации и подобрения

Електрическа:	да	Водопровод:	да	Канализация:	да	Газификация:	не
Улична мрежа:	да						

Подобрения

няма

СГРАДА		<u>Жилищно-търговска сграда</u>			
		Предназначение:	Смесен тип сграда	Идентификатор:	10135.1507.250.1
		Тип конструкция:	Гредоред	Брой етажи:	4
		Брой нива:	5	Надземни:	4
		Подземни:	1	Година на строителство:	1908
		Фаза строителство:	В експлоатация	Дата на УВЕ/РП:	-
		Година на последен ремонт:	2020	Качество на строителство:	добро
Функционалност:	добра	Външни стени:	тухлена зидария	Покривна конструкция:	дървен
Довършителни работи:	напълно изпълнени	Цялостно впечатление:	добро	Поддръжка/състояние:	добра
Брой входове:	1	Контрол на достъпа:	не	Паметник на културата:	да
Изложение:	изток/юг	Брой места за паркиране:	-	Външна врата:	Масивна дървена
Състояние на околното пространство:	напълно уредено околно пространство	-	-	-	-
Вътрешни стени/прегради:			Фасада:		
тухлена зидария			минерална мазилка		
Прилежащи постройки/подобрения към сградата:			-		
			-		


ИНСТАЛАЦИИ И ПОДОБРЕНИЯ В СГРАДАТА							
Електрическа:	да	Водопровод:	да	Канализация:	да	Отопление:	индивидуално
Вентилация и климатизация:	не	Газификация:	не	Охранителна:	не	Асансьор:	не
Противопожарна инсталация:	не	BMS:	N/A	Структурно окабеляване:	N/A	Фотоволтаична инсталация:	не
Основен източник на енергия за обекта/ сградата:	Ел. Енергия			-	-	-	-

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГЕНЕРИРАНЕ НА ВРЕДНИ ЕМИСИИ
Към датата на огледа, липсват данни за генерирани от сградата вредни емисии.

ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ СГРАДА				
Наличие на документ за енергийна ефективност	Няма предоставена информация		Отсъствие на сертификат за енергийна ефективност (СЕЕ) по закон/друго	Няма данни
Номер на сертификат/доклад	-		Дата на издаване на сертификат	-
Клас на сертификат	-		Срок на валидност	-
Потребление на енергия КВЧ/М2	0.00		Генериране емисии въглероден диоксид	0.00

	тона/годишно
СПЕЦИФИЧНО ОПИСАНИЕ ЗА ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ, НЕВКЛЮЧЕНО ПО-ГОРЕ	
-	

ДОПЪЛНИТЕЛНО СПЕЦИФИЧНО ОПИСАНИЕ НА СГРАДАТА
<p>Оценяваният имот е разположен на третия етаж от четири етажна Жилищно-търговска сграда, със сутерен (избени помещения). Сградата е архитектурен паметник на културата, построена през 1908г. от арх. Дабко Дабков, като първоначално е проектирана за жилищна сграда на Парсек Сюзмеян. Конструкцията е гредоред - тип "Прусски свод" (Това е вид гредоред, при който мазетата са от каменен зид, върху който стъпват метални релси, а върху тях са подредени тухли под формата на свод).</p> <p>Към датата на огледа техническото състояние на сградата е добро. През 2020г. е извършена реновация на фасадата. На партерния етаж има действащ банков офис.</p>

Самостоятелен обект с идентификатор №10135.1507.250.1.13					
	Тип:	Етаж от къща	Идентификатор:	10135.1507.250.1.13	
	Етаж:	3	Брой нива:	1	
	Изложение:	изток/юг	Година на последен ремонт:		
	Функционалност:	добра	Довършителни работи:	за основен ремонт	
	Поддръжка/състояние:	за ремонт	Цялостно впечатление:	задоволително	
Изоляция:	външна	Брой основни помещения:	4	Брой сервизни/спомогателни помещения:	2
Прилежащи помещения:	Мазе	Брой балкони/тераси:	1	Външна врата:	Масивна дървена
Наличие на скосявания:	не	Самостоятелен вход:	да	-	-

ИНСТАЛАЦИИ И ПОДОБРЕНИЯ							
Електрическа:	да	ВиК:	да	Отопление:	не	Вентилация и климатизация:	не
Газификация:	не	Видеонаблюдение:	не	Охранителна:	не	Противопожарна инсталация:	не
Структурно окабеляване:	да	-	-	-	-	-	-

ОПИСАНИЕ ПО ПОМЕЩЕНИЯ						
№	Помещение	Под	Стени	Тавани	Дограми	Врати
1	Коридор	Дюшеме	Латекс	Латекс	друг вид	Друг вид
2	Стая 1	Дюшеме	Мазилка	Мазилка	ПВЦ	Масивна дървена
3	Стая 2	Дюшеме	Тапет	Други	ПВЦ	Масивна дървена
4	Стая 3	Дюшеме	Тапет	Други	ПВЦ	Масивна дървена
5	Стая 4	Дюшеме	Тапет	Други	ПВЦ	Масивна дървена
6	Кухня	Мозайка	Мазилка	Мазилка	няма	Масивна дървена
7	Баня с тоалет	Мозайка	Мазилка	Мазилка	ПВЦ	Масивна дървена
8	Стая 5	Дюшеме	Тапет	Мазилка	ПВЦ	Масивна дървена

СПЕЦИФИЧНО ОПИСАНИЕ, НЕВКЛЮЧЕНО ПО-ГОРЕ
<p>Към датата на огледа, оценяваният имот не се обитава. Всички помещения са за основен ремонт.</p> <p>В две от стаите е оформено полуниво от лека дървена конструкция.</p> <p>При реновацията на фасадата на сградата, е подменена единствено прозоречната дограма с ПВЦ.</p> <p>Достъпът до етаж е посредством дървено стълбище от общите части.</p> <p>Забележка: Според предоставените от Възложителя документи, оценяваният имот е със статут на нежилищен имот тип: Друг вид самостоятелен обект в сграда. Няма документ в който да е конкретизирано дали е за офис или за търговска</p>

дейност. Предвид предназначението и разпределението, установено по време на огледа, оценителят счита, че най-подходящата употреба е за офис, след извършване на основен ремонт.

ПЛОЩИ НА ОБЕКТА, КВ.М.					
Самостоятелен обект с идентификатор №10135.1507.250.1.13	Площ по документ за собственост		Скица	Приета площ	
	Застроена площ, кв. м.	Общи части, кв. м.		Застроена площ, кв. м.	Застроена площ, кв. м.	Общи части, кв. м.
Наименование на нивото					
Самостоятелен обект с идентификатор №10135.1507.250.1.13	128	0.00	128	128	0.00
Мазе	19.27	0.00		19.27	0.00

КОМЕНТАР КЪМ ПЛОЩИ НА ОБЕКТА

За оценката са приети площите съгласно Документ за собственост.

ОБОБЩЕНИ ПЛОЩИ ПО ПОДХОДИ											
Наименование на нивото	Приета площ		Пазарен подход			Приходен подход			Разходен подход		
	ЗП, кв. м.	Общи части сграда, кв. м.	Обект %	Ид. части %	Площ кв. м.	Обект %	Ид. части %	Площ кв. м.	Обект %	Ид. части %	Площ кв. м.
Самостоятелен обект с идентификатор №10135.1507.250.1.13	128.00	0.00	100	0	128.00	0	0	0.00	0	0	0.00
Мазе	19.27	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
ПРИЕТА ПЛОЩ ЗА ИЗЧИСЛЕНИЯТА					128.00	Отдаваема площ		0.00			0.00

КОМЕНТАР

За целите на настоящия доклад е използвана нетната застроена площ на имота. Прилежащата изба не е включена в оценяваната квадратура.

КОНСТАТАЦИИ ЗА НАЛИЧИЕ ИЛИ ЛИПСА НА СПЕЦИФИЧНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА

Разлика между действително състояние на обезпечението	При оглед на имота не е установена разлика между действителното състояние на обезпечението и параметрите в предоставените документи.
Коментар	
Неузаконено строителство	При оглед на имота не е установено наличие на незаконно строителство.
Коментар	

СТАНОВИЩЕ НА ОЦЕНИТЕЛЯ ЗА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Позитивни страни	Негативни страни
Оценяваният имот е разположен в комуникативен и добре уреден район, в идеалния център на града, с лице на главната търговска улица и в близост до Морската градина. Функционално разпределение. Фасадата на сградата е реновирана - процедурата за реставрация на сгради паметници на културата е тровава и често отнема значително време.	Оценяваният имот е за основен ремонт.
Становище на оценителя за най-добра употреба на имота	
Правно съответствие	Предоставен е Нотариален акт за покупко-продажба от 2023г.. Приема се, че Правното съответствие е изяснено.
Техническо съответствие, включително необходимост от ремонт	Не е предоставена техническа документация за оценявания имот. Техническото съответствие не може да бъде изяснено. Към датата на огледа имотът е за основен ремонт.
Финансова обосновааност	Според предоставените от Възложителя документи, оценяваният имот е със статут на нежилищен имот тип: Друг вид самостоятелен обект в сграда. Няма документ в който да е конкретизирано дали е за офис или за търговска дейност. Предвид предназначението и разпределението, установено по време на огледа, оценителят счита, че най-подходящата употреба е за офис, след извършване на основен ремонт.
Заключение	Имотът е подходящ за административни нужди на собственика или отдаване под наем, след извършване на основен ремонт.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ИЗПОЛЗВАНИТЕ ПОДХОДИ ЗА ИЗВЕЖДАНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ									
Обект на оценяване	Пазарен подход			Приходен подход			Разходен подход		
	Метод на посредствено сравнение			Метод на капитализирания доход			Метод на амортизираната стойност		
	EUR	BGN	Тегло, %	EUR	BGN	Тегло, %	EUR	BGN	Тегло, %
Самостоятелен обект с идентификатор №10135.1507.250.1.13	333 300	651 900	100%	0	0	%	0	0	%

КОМЕНТАР

С оглед предназначението на имота и конкретната цел на настоящия доклад, оценителят преценява, че със 100% тежест следва да бъде приета стойността по Сравнителен подход/ Метод на посредственото сравнение, тъй като обектът е сравнен с оферти за подобни имоти, предложени за продажба на свободния пазар.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПРИ 100 % СТЕПЕН НА ЗАВЪРШЕНОСТ

Обект на оценяване	Площ, кв.м.	Крайна пазарна стойност			
		Стойност на обекта		Стойност на кв.м.	
		EUR	BGN	EUR	BGN
Самостоятелен обект с идентификатор №10135.1507.250.1.13	128.00	333 300	651 900	2 604	5 093
Общо		333 300	651 900		

Приложения:

- Изчислителни таблици
- Описаните в раздел "Предоставени документи и обхват на проучванията"
- Сертификат от КНОБ

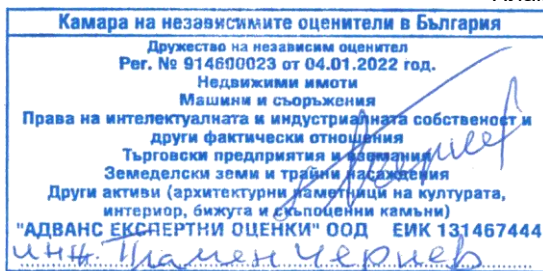
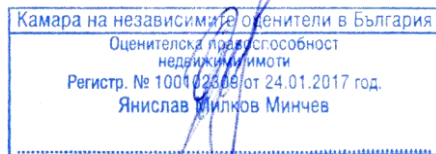
Оценител:

Янислав Милков Минчев

Заверяващ:

Пламен Григоров Чернев

Дата: 24.04.2023



ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА

- Настоящата оценка е изготвена във формата на писмен Доклад, подписан и подпечатан от оценителя и представлява становище на оценителя относно индикативната пазарна стойност на оценявания обект за посочената в Доклада „Цел на оценката“, към конкретната дата на Доклада и при условията на конкретния пазар. Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.
- Оценителят декларира, че не съществува никаква връзка между него и оценявания имот, както и с Възложителя, Собственика на имота и известните към датата на оценката Купувачи или заинтересовани от имота лица.
- Заключениета за пазарните стойности на имотите не следва да се считат за инвестиционен съвет към Възложителя. Изведените в оценката стойности са валидни единствено към датата на оценката и при посочения начин на използване на имота. Цената, постигната при реална сделка, може да се различава съществено от посочената стойност, в зависимост от пазарната конюнктура и конкретните условия и интереси на купувача и продавача.
- Изведените в доклада пазарна стойности се основават на допускането, че между датата на огледа и датата на доклада, състоянието на обекта е без промяна.
- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.
- Площите, използвани в оценката, са приети въз основа на предоставените документи и оценителят не е извършвал заснемане на обектите или допълнителни проверки относно точността им.
- Оценителят не са извършвали допълнителни проверки относно състоянието на земната основа и фундаментите на сградите. За целите на оценките е прието, че те съответстват на условията за построяване и експлоатация на сграда от съответния тип.
- Сградите са оценявани заедно с всички инсталации и трайно прикрепени активи, необходими за нормалното функциониране на имотите, като най-вероятно същите не биха могли да бъдат реализирани самостоятелно. Оценителят не са извършвали допълнителни проучвания относно вида, качеството и функционалната годност на включените в оценките инсталации. Оценките са изготвени с допускането, че същите са годни и функционални, а износването им съответства на състоянието на сградите, към които са трайно прикрепени.
- При изготвянето на оценките са взети предвид активността и тенденциите на пазара по отделни сегменти към датата на оценката, и очаквано търсене, доколкото е било възможно това да се предвиди.
- При оценката на имотите е взета предвид най-добрата употреба на активите, доколкото е било възможно нейното идентифициране, която може да включва запазване на съществуващото предназначение или алтернативно използване. При част от активите потенциалът е реализиран и не е възможно да бъде отразено тяхното най-доброто използване.
- Оценката на активите не взема предвид, ако при продажбата на оценяваните активи има едновременно масово предлагане на обезпечения за реализация, което би имало значително влияние върху пазарната изведената стойност.
- Трябва да се отбележи, че използваните основни допускания са приложими единствено и само за специфичните цели на оценката. Изведените пазарни стойности са валидни единствено към датата на оценката и може да не бъдат постигнати при принудителна реализация в бъдеще, когато пазарната конюнктура и обстоятелствата около продажбата могат да бъдат различни.
- Настоящият доклад е изготвен на база предоставена от Възложителя информация и оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

СПЕЦИАЛНИ ДОПУСКАНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА

Допускания относно макроикономически и политически условия:

Към датата на изготвяне на доклада пазарът на недвижими имоти е силно повлиян от редица събития с глобални последици (въоръжени конфликти в близост, енергийна и ресурсна криза, нарушени канали за доставка, интензивни инфлационни процеси и др.). Тези фактори изкривяват нормалната динамика и цикличност на пазара на недвижими имоти и ограничават пазарните свидетелства.

Изведените пазарни стойности следва да се разглеждат с по-висока степен на предпазливост, предвиждайки съществена прогнозна несигурност в средносрочен план, както по отношение на доходност, така и по отношение на ликвидност и срокове на пазарна реализация. Предвид динамичните процеси в социално-икономически план се препоръчва извършване на по-често преоценяване на имуществото.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИ СЪГЛАСНО ЧЛ. 21 ОТ ЗАКОНА ЗА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ

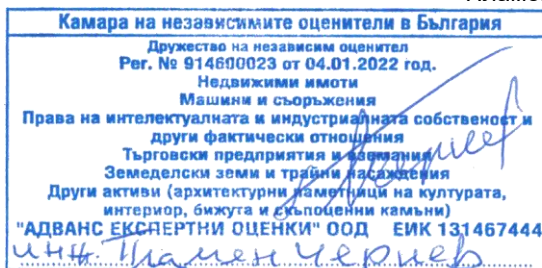
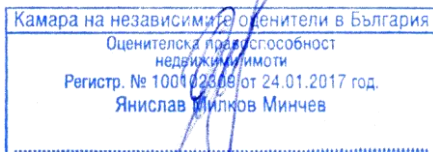
- Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че:
- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
 - както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
 - ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
 - полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
 - към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
 - при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Оценител:

Янислав Милков Минчев

Заверяващ:

Пламен Григоров Чернев



Възложител:	Грийн Индъстри Пропъртис АДСИЦ	Приложение №	1
Обект на оценка:	Самостоятелен обект с идентификатор №10135.1507.250.1.13	Оценителски доклад №:	202304193130.AR-01
Адрес на обекта:	9000 Варна, район Център, ул. Шипка, №1, ет. 3	Дата на доклад:	24.04.2023

Сравнителна таблица Пазарен подход

Елемент на сравнение	Оценяван имот	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата	24.04.2023	25.04.2023	25.04.2023	25.04.2023
Реална площ	128.00	120.00	90.17	652.00
Цена аналог EUR		350 000.00	310 000.00	2 000 000.00
Цена аналог EUR/кв.м.		2 916.67	3 437.95	3 067.48
Вид на информацията		оферта	оферта	оферта
Корекция, %		-6	-6	-6
Площ, кв. м.	128.00	120.00	90.17	652.00
Корекция, %		0	-5	8
Условия на сделката	пазарни	пазарни	пазарни	пазарни
Корекция, %		0	0	0
Характеристика на местоположение	гр. Варна / Център - с лице на главната пешеходна зона	гр. Варна / Център - в близост до главната пешеходна зона	гр. Варна / Център - Археологически музей	гр. Варна / Център - ЖП гара
Корекция, %		5	5	6
Статут на имота	Друг вид самостоятелен обект	Жилище	Офис	Самостоятелна офис сграда
Корекция, %		-2	0	-15
Етаж	3 от 4	2 от 3	3 от 4	4
Корекция, %		0	0	0
Тип конструкция	Гредоред	Масивна	Масивна	Масивна
Корекция, %		-1	0	0
Година на строителство	1908	Сходно	1900	1923
Корекция, %		0	0	0
Поддръжка/състояние	за ремонт	много добра	много добра	добра
Корекция, %		-8	-8	-5
Обзавеждане	Не	Да	няма данни	Не
Корекция, %		-4	0	0
Подобрения	Прилежащо мазе	Прилежащ тавански етаж обособен за живеене	В сутерена има две помещения и санитарен възел (отдават се под наем)	няма данни
Корекция, %		-3	-6	0
Тип сграда	Паметник на културата - реновирана	Паметник на културата - реновирана	Паметник на културата - реновирана	Паметник на културата - реновирана
Корекция, %		0.00	0.00	0
Коригирана цена аналог EUR/кв.м.		2 362.50	2 750.36	2 699.39
Корекция в абсолютна сума		-554.17	-687.59	-368.10
Корекция, %		-19.00	-20.00	-12.00
Обща брутна корекция, %		29.00	30.00	40.00

Площ на оценявания обект (кв.м)	128.00	
	Стойност EUR	Стойност BGN
Средна аритметична стойност (€/кв.м)	2 604.08	5 093.14
Пазарна стойност застрояване	333 322.54	651 922.22
Пазарна стойност	333 322.54	651 922.22

Коментар:

След подробно проучване на пазара за недвижими имоти в гр. Варна, бе установено, че към момента не се предлагат самостоятелни етажи с нежилищно предназначение, с лице на главната търговска улица, в сгради паметници на културата със сходна площ и в сходно техническо състояние. Поради атрактивната си локация, подобни имоти се появяват рядко на пазара и поддържат високи ценови нива. За целите на сравнителния анализ са подобрени два аналога на етажи от къщи, находящи се в сгради паметници на културата и един аналог на самостоятелна офис сграда, която също е паметник на културата. Нанесни са необходимите корекции за статут, площ, местоположение, функционалност, техническо състояние и др.

Курс:	1.95583	Оценител:	Янислав Милков Минчев
Дата:	24.04.2023		

Аналози

Аналози към пазарен подход - Самостоятелен обект с идентификатор №10135.1507.250.1.13
АНАЛОГ 1 - Етаж от къща - Етаж от къща, Варна, район Център
<p>втори етаж от триетажна жилищна сграда с изключително атрактивна локация в ТОП центъра на гр. Варна, с излаз на главен булевард ,в близост до пешеходната зона на града. Сградата е изцяло реновирана, архитектурен паметник на културата. Застроената площ на етажа е 120 кв.м,на които са обособени две самостоятелни жилища: тристаен апартамент-дневна с кухненски бокс, две спални,баня,тоалет,тераса и двустаен: кухня, дневна, спалня, баня с тоалет, тераса. Към имота принадлежи и двустаен тавански етаж с кухня, дневна, спалня, баня с тоалет. Дворното място към имота е 100 кв.м ,в идеална съсобственост от поземлен имот с обща площ от 300кв.м. Къщата има многофамилно жилищно предназначение, а също е отличен бизнес имот за отдаване под наем.</p>
Източник: https://www.imot.bg/pcqi/imot.cgi?act=5&adv=1i167447961800248&slink=96t50f&f1=1
АНАЛОГ 2 - Етаж от къща - Етаж от къща, Варна, район Център
<p>Имот в центъра на Варна, близо до Археологическия музей, общината и стоматологията. Имотът се състои от самостоятелен етаж от къщата от 93 кв.м., сутерен 30 кв.м., идеални части от двора. Жилището се състои от дневна с кухня, две спални, баня с тоалетна. PVC дограма. Отопление на електричество. В сутерена има две помещения и санитарен възел (отдават се под наем). Забележка: имотът е идентифициран в кадастралната карта като: СОС 10135.1504.162.1.3, област Варна, община Варна, гр. Варна, район Одесос, п.к. 9000, ул. "БРАТЯ ШКОРПИЛ" № 2, ет. 3, обект 3, вид собств. Частна, тип 3а офис, бр. нива 1, площ по документ 90.17 кв. м, 1/3 от фойе и сервизни помещения на I етаж (25.59 кв.м.) и 7.477% (14.93 кв.м.) ид.ч. от общите части</p>
Източник: https://www.imot.bg/pcqi/imot.cgi?act=5&adv=1i168141718026470&slink=96t0xe&f1=1
АНАЛОГ 3 - Самостоятелен офис - Самостоятелни офиси по опис, Варна, район Център
<p>Офис сграда, находящ се в бизнес центъра на Варна, в близост до Областна управа, до БНБ, централна гара. Сградата е паметник на културата в много добро състояние, след реновиране. Сградата е четири надземи и един подземен етаж.Партера е с отеделен вход: първо ниво - 120 кв. м. Второ ниво - 80кв. м. , сутерен подходящ за трезор - 50 кв. м. Три самостоятелни етажа по 134 кв.м Подовите настилки са терикот, дограмата е PVC. Имота паметник на културата. .Бивш банков клон. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: Намира се в близост до морска администрация, банки и офиси.</p>
Източник: https://www.imot.bg/pcqi/imot.cgi?act=5&adv=1q152474198116417&slink=96ux27&f1=1

Възложител:	Грийн Индъстри Пропъртис АДСИЦ	Приложение №	2
Обект на оценка:	Самостоятелен обект с идентификатор №10135.1507.250.1.13	Оценителски доклад №:	202304193130.AR-01
Адрес на обекта:	9000 Варна, район Център, ул. Шипка, №1, ет. 3	Дата на доклад:	24.04.2023

Снимков материал на обекта



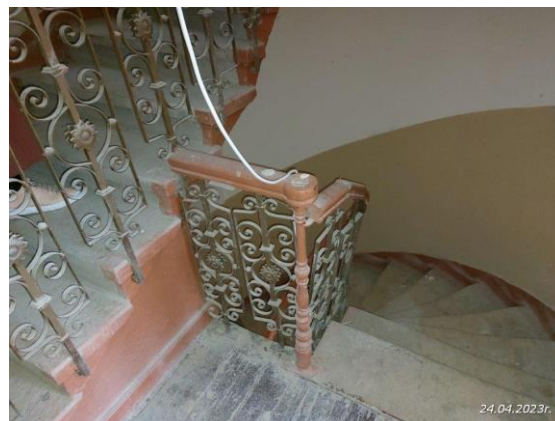
Фасада



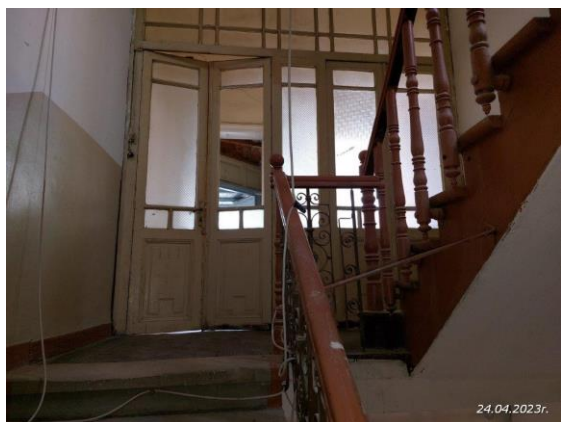
Фасада



Вход



Общи части



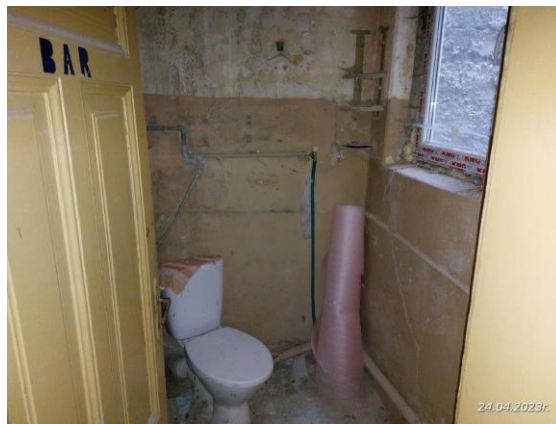
Вход за обекта от ОЧС



Коридор



Кухня



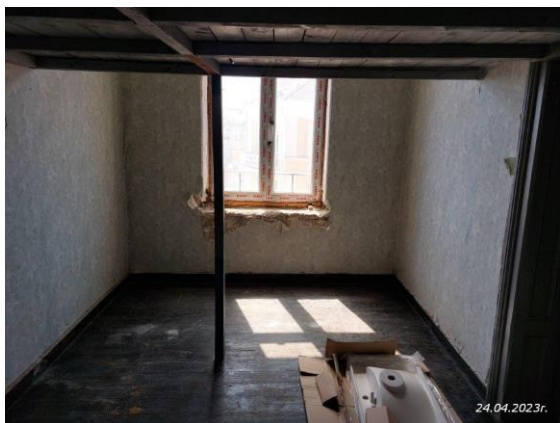
Баня с тоалет



Стая 1



Стая 1



Стая 2



Стая 3



Стая 3



Тераса



Стая 4



Стая 5



Архивна снимка 1 – 1980г. ИДА-НИНКО

Архивна снимка от 1980г.



Снимка 2 - 2015 г.

Архивна снимка от 2015г.



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 914600023 от 04 януари 2022 год.

„АДВАНС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ” ООД

гр. София, бул. „Арсеналски” № 11, ет. 1, община Столична

ЕИК 131467444

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,
права на интелектуалната и индустриалната собственост
и други фактически отношения,
търговски предприятия и вземания,
земеделски земи и трайни насаждения,
други активи (архитектурни паметници на културата,
интериор, бижута и скъпоценни камъни)**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на Сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден на основание

Протокол – Протоколни решения № 25 от 23 декември 2021 год. на Управителния съвет на КНОБ.


.....
Георги Георгиев

Председател на УС на КНОБ

