

# ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

## Проспект

### за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар е емисия корпоративни облигации с обща номинална и емисионна стойност BGN 6 300 000 (шест милиона и триста хиляди) лева. Общият брой на облигациите от емисията е 6 300 (шест хиляди и триста) броя с номинална и емисионна стойност BGN 1 000 (хиляда) лева всяка една. Облигациите от настоящата емисия са обикновени, безналични, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми и свободнопрехвърляеми, с падеж 60 месеца от датата на издаване на емисията. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

ISIN BG2100017164

## Част II

### Регистрационен документ

В съответствие с Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 година относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами,

Регламент (ЕС) № 486/2012 на Комисията от 30 март 2012 година за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 по отношение на формата и съдържанието на проспекта, основния проспект, резюмето и окончателните условия, както и по отношение на изискванията за оповестяване

Регламент (ЕС) №862/2012 на Комисията от 4 юни 2012 г. за изменение на Регламент (ЕС) №809/2004 по отношение на информацията за съгласието за използване на проспект, информацията за базисните индекси и изискването за доклад, подготвен от независими счетоводители или одитори

и

Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор от 17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (загл. изм. – ДВ, бр. 63 от 12.08.2016 г.)

**11 май 2017 г.**

---

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за Емитента на ценните книжа, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност.

В интерес на инвеститорите е да се запознаят с настоящия Регистрационен документ и с Документа за ценните книжа, преди да вземат инвестиционно решение.

Настоящият Регистрационен документ ведно с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето към тях представляват Проспект за публично предлагане на корпоративни облигации.

---

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ПРОСПЕКТА  
С РЕШЕНИЕ № ...../....., КАТО НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА  
ПРЕДСТАВЕНАТА В НЕГО ИНФОРМАЦИЯ.**

---

Членовете на Съвета на директорите на Емитента отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. „ЗД Евроинс“ АД като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключения Застрахователен договор “Облигационен заем“ между Емитента “Грийнхаус Пропъртис“ АД като ЗАСТРАХОВАЩ и „ЗД Евроинс“ АД като ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите от емисията като ЗАСТРАХОВАН, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта относно Застрахователния договор.

Съставителите на финансовите отчети отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

---

## СЪДЪРЖАНИЕ:

|  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА</b> .....   | 4                            |
| <b>II. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ</b> .....   | 6                            |
| <b>III. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ</b> .....   | 6                            |
| <b>IV. РИСКОВИ ФАКТОРИ</b> .....   | 10                           |
| 1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ .....  | 10                           |
| 2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ .....  | 14                           |
| 3. МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА .....   | 20                           |
| <b>V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА</b> .....   | 21                           |
| 1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА .....  | 21                           |
| 2. ЗНАЧИМИ СЪБИТИЯ В ИСТОРИЯТА НА ЕМИТЕНТА КЪМ ДАТАТА НА ПРОСПЕКТА, КОИТО В<br>ЗНАЧИТЕЛНА СТЕПЕН ИМАТ ОТНОШЕНИЕ КЪМ ОЦЕНКАТА НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА<br>ЕМИТЕНТА ..... | 22                           |
| 3. ИНВЕСТИЦИИ .....  | 23                           |
| <b>VI. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ</b> .....  | 25                           |
| 1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ .....  | 25                           |
| 2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИИ .....  | 28                           |
| a. Основни цели .....  | 28                           |
| 3. ВЛИЯНИЕ НА МАКРОИКОНОМИЧЕСКАТА СРЕДА .....  | 28                           |
| 4. ГЛАВНИ ПАЗАРИ И ПАЗАРЕН ДЯЛ .....   | 29                           |
| 5. КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ .....   | 30                           |
| <b>VII. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА</b> .....   | 31                           |
| <b>VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ</b> .....   | 32                           |
| <b>IX. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ</b> .....  | 35                           |
| <b>X. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ</b> .....   | 36                           |
| 1. ДАННИ ЗА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО .....  | 36                           |
| 2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ .....  | 39                           |
| <b>XI. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ</b> .....  | 40                           |
| <b>XII. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ</b> .....  | 40                           |
| <b>XIII. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА<br/>ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ</b> .....                              | 41                           |
| 1. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА .....  | 46                           |
| 2. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА .....  | 46                           |
| <b>XIV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ</b> .....  | 47                           |
| 1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ .....  | 47                           |
| 2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ НА ЕМИТЕНТА .....   | 47                           |
| 3. ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ И СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ .....   | 48                           |
| <b>XV. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ</b> .....   | 51                           |
| <b>XVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ<br/>ИНТЕРЕС</b> .....   | 51                           |
| <b>XVII. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ</b> .....   | 52                           |
| <b>XVIII. ДЕКЛАРАЦИИ</b> .....   | ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED. |

**ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ ЕМИТЕНТА НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА МОГАТ ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ОРИГИНАЛА НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ И ОСТАНАЛИТЕ ЧАСТИ НА ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ БЕЗПЛАТНО КОПИЕ И ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ТЯХ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ НА ЕМИТЕНТА:**



**„Грийнхаус Пропъртис“ АД**  
гр. София, бул. „Христофор Колумб“ №43  
Тел.: +359 02 96 51554  
от 9.00 – 17.30 ч.  
Лице за контакт: Ива Гарванска-Софиянска  
Интернет адрес: [www.ghproperties.bg](http://www.ghproperties.bg)  
E-mail: [office@ghproperties.bg](mailto:office@ghproperties.bg)

Регистрационният документ, както и останалите части на Проспекта, могат да бъдат получени от публичния регистър на Комисията за Финансов Надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), след одобряването на Проспекта и от „Българска Фондова Борса - София“ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) след допускането на ценните книжа до търговия на регулирания пазар.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове.

Рисковите фактори, специфични за дейността на емитента, са разгледани подробно на стр.9 и следващите от настоящия документ.

## I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Регистрационният документ, като част от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е изготвен от Ива Христова Гарванска-Софиянска– Изпълнителен член на Съвета на директорите на Емитента. Ива Христова Гарванска-Софиянска, като съставител на Регистрационния документ, с подписа си на последната страница от същия, декларира, че, доколкото ѝ е известно и след като е положила всички разумни усилия да се увери в това, съдържащата се в този документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Отговорен за информацията в целия Проспект е „Грийнхаус Пропъртис“ АД като Емитент на облигациите от настоящата емисия и лице, което иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар.

Включената в Проспекта информация е предоставена на съставителя от Емитента или е събрана от публични източници.

Членовете на Съвета на директорите на Емитента, а именно: Ива Христова Гарванска-Софиянска (Изпълнителен директор), Пламен Пеев Патев и Николай Атанасов Дачев, отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Снежана Гелева в качеството си на Главен счетоводител на Емитента и съставител на годишните одитирани финансови отчети на Дружеството за 2015 г. и 2016 г., в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството в Емитента, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

Петранка Иванова, в качеството си на регистриран одитор на Емитента, заверил годишните финансови отчети на Дружеството за 2015 г. и 2016 г., отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираните финансови отчети на Емитента за 2015 г. и 2016 г., информация от които е включена в Проспекта.

„ЗД Евроинс“ АД, представлявано от лицата Петър Веселинов Аврамов, Йоанна Цветанова Цонева, Румяна Гешева Бетова, Евгени Светославов Игнатов и Димитър Стоянов Димитров (прокурис), съвместно от всеки двама от изпълнителните членове на Управителния съвет или от всеки един от изпълнителните членове на Управителния съвет съвместно с прокуриса на Дружеството, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключения Застрахователен договор “Облигационен заем“ между Емитента “Грийнхаус Пропъртис“ АД като ЗАСТРАХОВАЩ и „ЗД Евроинс“ АД като ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите от емисията като ЗАСТРАХОВАН, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта относно Застрахователния договор.

В съответствие с чл. 81, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), всички посочени по-горе отговорни за съдържанието на Проспекта лица декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят (членовете на Съвета на директорите отговарят за цялата информация в Проспекта; лицата по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството – за информацията от съставените от тях финансови отчети, включена в Проспекта; регистрираният одитор – за информацията от одитираните от него финансови отчети, включена в Проспекта), ЗД Евроинс“ АД – за информацията, касаеща сключения Застрахователен договор “Облигационен заем“ между Емитента

“Грийнхаус Пропъртис“ АД като ЗАСТРАХОВАЩ и „ЗД Евроинс“ АД като ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите от емисията като ЗАСТРАХОВАН), е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Декларациите по чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК от посочените по-горе отговорни лица са представени като отделни приложения към Проспекта и представляват неразделна част от същия.

## II. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Одитор на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за 2015 г. и 2016 г. е дипломираният експерт-счетоводител и регистриран одитор Петранка Иванова, регистриран в Института на дипломираните експерт-счетоводители в България, диплома № 0314, с адрес: гр. София, бул. „Цар Борис III“, № 257, вх. А.

В периода обхванат от историческата финансова информация одитора на Емитента Петранка Иванова не е подавала оставка.

Одиторът Петранка Иванова отговаря солидарно с посочените по-горе отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираните финансови отчети на Емитента за 2015 г. и 2016 г., информация от които е включена в настоящия Проспект.

Декларацията по чл. 81, ал. 5 ЗППЦК от регистрирания одитор, съгласно която информацията от одитираните от същия финансови отчети, включена в Проспекта, е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл, е представена като приложение към Проспекта и е неразделна част от него.

## III. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представени са основни ключови показатели от одитираните годишни финансови отчети за 2015 г. и 2016 г. на „Грийнхаус Пропъртис“ АД в следващите таблици. Финансовите отчети са изготвени в съответствие с приложимите счетоводни стандарти. Годишните финансови отчети за 2015 г. и 2016 г. са заверени от регистриран одитор.

### ИНФОРМАЦИЯ ОТ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА „Грийнхаус Пропъртис“ АД

| Показател<br>(хил.лв)                  | Отчетен период |          |
|--|----------------|----------|
|  | 2015           | 2016     |
|  | одитиран       | одитиран |
| Общо приходи от оперативна дейност (1) | 6 150          | 6 052    |
| Финансови приходи                      | 769            | 1 202    |
| Общо приходи за дейността              | 6 919          | 7 254    |
| Общо разходи за оперативна дейност     | (6 922)        | (7 014)  |
| Финансови разходи                      | (185)          | (228)    |
| Общо разходи за дейността              | (7 107)        | (7 242)  |
| Печалба за годината (2)                | (188)          | 12       |
| Брой акции (3)                         | 850            | 850      |
| Печалба на 1 (една) акция (2:3)        | (0,221)        | 0,014    |
| Нетна рентабилност на приходите (2:1)  | (0,031)        | 0,002    |

Източник: „Грийнхаус Пропъртис“ АД

Общите приходи от дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД към края на 2016 г. са на стойност от 7 254 хил.лв. За сравнение в края на 2015 г. общите приходи са били 6 919 хил. лв. или увеличение с 4,84%. Дружеството реализира основните си приходи от предоставяне на услуги свързани с отдаването под наем имоти и тяхното управление и обслужване. Разходите за дейността през 2016 г. са с 1,90% повече в сравнение с 2015 г.

| Показател<br>(хил.лв)  | Отчетен период |              |
|--|----------------|--------------|
|  | 2015           | 2016         |
|  | одитиран       | одитиран     |
| <b>Печалба/загуба за периода (1)</b>                               | (188)          | 12           |
| Записан, но невнесен капитал                                       | 15             | 15           |
| Текущи активи  | 2 451          | 8 182        |
| Нетекучи активи  | 892            | 759          |
| <b>Сума на активите (2)</b>  | <b>3 358</b>   | <b>8 956</b> |
| Текущи пасиви  | 3 074          | 2 360        |
| Нетекучи пасиви  | 0              | 6 300        |
| <b>Общо пасиви (3)</b>   | <b>3 074</b>   | <b>8 660</b> |
| Основен акционерен капитал   | 850            | 850          |
| Собствен капитал, в т.ч.   | 284            | 296          |
| <i>Записан, но невнесен капитал</i>                                | (15)           | (15)         |
| <b>Общо Собствен капитал след корекция с невнесен капитал* (4)</b> | <b>269</b>     | <b>281</b>   |
| <b>Коефициент на финансова автономност (4/3)</b>                   | <b>0,09</b>    | <b>0,03</b>  |
| <b>Коефициент на задлъжнялост (3/4)</b>                            | <b>11,43</b>   | <b>30,82</b> |

\*За по-коректно изчисление на коефициентите, Собственият капитал е коригиран със сумата на невнесенния капитал.

Източник: „Грийнхаус Пропъртис“ АД

Активите на Дружеството към края на 2016 г. са в размер на 8 956 хил. лв. или увеличение с 166,71% спрямо края на 2015 г. Увеличението се дължи на нарастване размера на търговските и други вземания и на акциите и дялове в други предприятия. Размерът на нематериалните активи към края на 2015 г. е 828 хил. лв., а към края на декември 2016 г. е 686 хил. лв или намаление с 17,15% .

Пасивите към 31.12.2016 г. са в размер на 8 660 хил. лв., като към края на 2015 г. те са в размер на 3 074 хил. лв. Увеличението на пасива се дължи на повишение на нетекучите задължения към 31.12.2016 г., които представляват задължения по облигационен заем.

Съгласно завереният годишен финансов отчет на „Грийнхаус Пропъртис“ ЕАД за 2016 г. собствения капитал към 31.12.2016 г. е в размер на 296 хил. лв. (или 281 хил. лв. след корекция на невнесен капитал), докато към 31.12.2015 г. той е бил 284 хил. (или след корекция на невнесен капитал 269 хил. лв.). И през двата разглеждани периода собствения капитал е по-малък от основния капитал, което е предпоставка за декапитализация на дружеството, при формиране на отрицателна стойност на капиталата, което би било основание за прекратяване на дружеството съгласно чл 252, ал.1, т.5 от Търговския закон. В тази връзка Грийнхаус Пропъртис още през 2016 г., е предприело мерки за подобряване състоянието на собствения капитал и това е видно от постигнатото му увеличение за последният отчетен период с 4,23% спрямо



размера от края на 2015 г. Дружеството е генерирало печалба за 2016 г. в размер на 12 хил. лв., докато за съпоставимия период 31.12.2015 г. финансовия резултат е загуба в размер на 188 хил. лв.

До края на 2016 г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД не е притежавало дъщерни дружества и е съставяло само годишни индивидуални финансови отчети.

На 19.01.2017 е сключен „Договор за покупко-продажба на акции“ от капитала на „Еврохотелс“ АД, ЕИК 130035983, със седалище и адрес на управление, гр. Самоков, к. к. Боровец, хотел „Ела“, между „Синтетика“ АД, ЕИК 201188219 (Продавач) и „Грийнхаус Пропъртис“ АД, ЕИК 200923185 (Купувач). Обект на сделката са 1 822 002 (един милион осемстотин двадесет и две хиляди и два) броя обикновени, поименни акции на преносител, с право на глас, представляващи приблизително 97,8% от капитала на „Еврохотелс“ АД. Покупната цена по сделката е 1.80 лв. за една акция или обща продажна цена на целия пакет акции в размер на 3 279 604 (три милиона двеста седемдесет и девет хиляди шестстотин и четири) лева. Към датата на проспекта цялата сума по договора е заплатена. Сделката по придобиването на хотел „Ела“ е в изпълнение на целите на емитираният облигационен заем.

Във връзка с гореописаният договор, Емитентът ще зопочне да съставя консолидирани финансови отчети още през първия отчетен период на 2017 г.

Предоставените данни от финансовите отчети на „Еврохотелс“ АД поместени в таблиците по-долу имат само информативен характер, тъй като до датата на проспекта дружеството не е било обект на консолидация във финансовите отчети на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

#### „Еврохотелс“ АД

В следващата таблица са представени данни от годишните одитирани финансови отчети на „Еврохотелс“ АД, за 2015 г. и 2016 г.

| Еврохотелс АД                                    |                |              |           |
|--|----------------|--------------|-----------|
| ПОКАЗАТЕЛ  | Отчетен период |              |           |
|  | 2015           | 2016         | Ръст      |
| <b>(хил.лв.)</b>                                 |                |              |           |
| Приходи от оперативна дейност                    | 569            | 620          | 8,96%     |
| Финансови приходи                                | 29             | 20           | (31,03)%  |
| <b>Общо приходи за периода (1)</b>               | <b>598</b>     | <b>640</b>   | 7,02%     |
| Оперативни разходи                               | (643)          | (701)        | 9,02%     |
| Финансови разходи                                | (93)           | (91)         | (2,15)%   |
| <b>Общо разходи за периода</b>                   | <b>(736)</b>   | <b>(792)</b> | 7,61%     |
| <b>Печалба/Загуба за годината (2)</b>            | <b>(138)</b>   | <b>(152)</b> | 10,14%    |
| <b>Сума на активите в т.ч. (3)</b>               | <b>1 576</b>   | <b>1 484</b> | (5,84)%   |
| Нетекучи активи                                  | 940            | 902          | (4,04)%   |
| Текущи активи                                    | 636            | 582          | (8,49)%   |
| <b>Общо пасиви в т.ч. (4)</b>                    | <b>1 464</b>   | <b>1 524</b> | 4,10%     |
| Нетекучи пасиви                                  | -              | -            | 0,00%     |
| Текущи пасиви                                    | 1 464          | 1 524        | 4,10%     |
| <b>Собствен капитал (5)</b>                      | <b>112</b>     | <b>(40)</b>  | (135,71)% |
| <b>Коефициент на финансова автономност (5/4)</b> | 0,08           | (0,03)       | (134,31)% |
| <b>Коефициент на задлъжнялост (4/5)</b>          | 13,07          | (38,10)      | (391,48)% |



|   |        |        |           |
|---|--------|--------|-----------|
| <b>Собствен капитал/Активи</b>                        | 0,07   | (0,03) | (137,93)% |
| <b>Пасиви/Активи</b>                                  | 0,93   | 1,03   | 10,55%    |
| <b>Текущи пасиви/Пасиви</b>                           | 1,00   | 1,00   | 0,00%     |
| <b>Нетна рентабилност на приходите (2:1)</b>          | (0,23) | (0,24) | 2,92%     |
| <b>Нетна рентабилност на собствения капитал (2:5)</b> | (1,23) | 3,80   | 408,41%   |
| <b>Нетна рентабилност на пасивите (2:4)</b>           | (0,09) | (0,10) | 5,81%     |
| <b>Нетна рентабилност на активите (2:3)</b>           | (0,09) | (0,10) | 16,97%    |

## IV. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да вземат решение да инвестират в облигации на Емитента, потенциалните инвеститори трябва внимателно да анализират рисковите фактори, описани в този раздел, като неразделна част от останалата информация в Проспекта. Ако някой от рисковете настъпи дори частично или в комбинация с други рискови фактори или обстоятелства, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Емитента, резултатите от неговите операции или финансово състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на облигациите, инвеститорите могат да загубят частично или напълно своите инвестиции. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени към датата на Проспекта, също могат да окажат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, на резултатите от операциите или финансовото му състояние.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че бъдещите резултати от дейността на Емитента могат съществено да се различават от минали резултати като следствие настъпване на описаните рискове, или множество други рискови фактори.

\*\*\*

Рискът може да бъде както заплаха за финансовото здраве на компанията, така и възможност за постигане на конкурентно предимство. Рискът, свързан с инвестиция, оказва влияние върху стойността на даден актив. Прието е във финансовата теория и практика рискът да се дели на две основни групи – **несистематичен** (*диверсифицируем*) и **систематичен** (*недиверсифицируем*).

Рискът, характеризиращ специфичната изложеност на фирмата на определени видове риск се нарича **несистематичен** (специфичен за фирмата). Например: риск, свързан с управлението и стратегията за развитие на компанията; рискове, свързани със структурата на компанията; риск от промяна в нормативната уредба, касаеща дейността на компанията; риск, свързан с привличането и задържането на квалифицирани кадри и т.н.

Другата група рискове са тези, които проникват в цялата икономика и се отразяват на всички фирми, т. нар. **систематичен** (пазарен) *риск*. Например, повишаването на лихвените нива ще се отрази на всички, макар и в различна степен.

Има и рискове, които в зависимост от обхвата си могат да бъдат както специфични, така и пазарни. Най-общото определение за риска е, че той представлява нежелано отклонение на резултатите от дадено събитие спрямо първоначалните очаквания.

Редът на изброяване на рисковете по-долу не е индикативен за тяхната значимост или степен на влияние върху бъдещите финансови резултати и състояние на Емитента.

### 1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

#### Влияние на международната среда

През изминалата 2016 година международната среда може да се характеризира като изобилстваща от източници за увеличение на заемния и собствения капитал на всички дружествата, както и с продължителен подем в пазара на недвижими имоти. Осем години след началото на световната икономическа криза, икономическите общности, в които членуват държави от ранга на Япония и САЩ, [www.ghproperties.bg](http://www.ghproperties.bg)

поемат курс на намаляване на рестрикциите, за което свидетелства понижението в лихвените нива. След-кризисните нововъзникващи пазарни ниши в сферата на комерсиалните недвижими имоти, като тези в Китай, предоставят множество възможности за инвеститорите. Много от локалните икономики са в подем през последните години, а търсенето и предлагането на недвижими имоти се балансират, което гарантира стабилност на пазара, без риск от внезапен срив. Настоящите мениджъри са поставени в ситуация на постоянна промяна, в която трябва да реагират по-скоро като борсови играчи и по-малко разчитайки на индекс-базиран подход. Трансграничните инвестиции също се увеличават, което засилва конкуренцията и търсенето на свободни площи в Северна Америка, Европа и Азия. Засилва се и миграцията на големи групи от населението от основни във второстепенни заселени места. В резултат на тези факти множество пенсионни фондове пренасочват инвестициите си към пазара на недвижими имоти, което оказва допълнително положително влияние.

### **Риск произтичащ от общата макроикономическа, политическа и социална система и правителствените политики**

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж на България и Европа са от основно значение за развитието на Емитента, като в това число влизат и държаните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки, които влияят на монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите.

Като потенциален вътрешен риск остава теоретичното либерализиране на фискалната политика, което би довело до сериозно допълнително увеличаване на дефицита и нарушаване принципите на валутния борд.

Към макроикономическите рискове се отнасят: политическият; кредитният риск на държавата; инфлационният, валутният, и лихвеният риск; рисковете, свързани с нововъзникващите пазари и рисковете, свързани с българския пазар на ценни книжа.

### **Политически риск**

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика. В резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Дългосрочният политически климат на България и Европа е стабилен и не предполага големи рискове за бъдещата икономическа политика на страните. Евроинтеграция на страните от региона и последователността им във външната и вътрешната политика гарантират липсата на сътресения и значителни промени в политическия климат.

### **Безработица**

В страните с пазарна икономика безработицата е призната за социален риск по повод на труда. Като обществено оценен риск, безработицата подлежи на задължително обществено осигуряване и обещетяване при определени условия. Цялостната дейност по формирането и провеждането на държавната политика по социалното осигуряване на безработицата, както и насърчаването и подпомагането на безработните лица, при търсенето и започване на работа и/или друг тип икономическа дейност, дава съдържанието на процеса на управлението на този социален риск.

Според последните публикувани данни на НСИ, коефициентът на безработица в страната е 7 %, а броят на хората без работа се равнява на 229 хиляди човека. Мнозинството от незаемите лица са от мъжки

пол, между 25 и 34 години, без висше образование и с постоянно местожителство в градските райони на страната.

Източник: [www.nsi.bg](http://www.nsi.bg)

### Кредитен риск на държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на дадена страна. Ниските 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.

Кредитният рейтинг, присъждан на различни държави, представя в съкратен формат финансовата им история и бъдещ потенциал относно обслужването на различни дългови инструменти, като се изготвя и актуализира предимно от три утвърдили се на пазара рейтингови агенции, а именно Standard&Poor's, Moody's и Fitch. Към 02.12.2016 г. кредитната агенция Standard&Poor's е присъдила на България дългосрочен рейтинг в чуждестранна валута BB+, като краткосрочният рейтинг в чуждестранна валута е B. Дългосрочният и краткосрочен рейтинг на държавата в местна валута са съответно BB+ и B. Кредитната агенция счита перспективата на България за стабилна. Тези оценки са резултат на държавната политика, насочена към намаляване на външната задлъжнялост и липсата на големи флуктуации в нивата на правителствения дълг. Нестабилната политическа ситуация след приемането на оставката на правителството и ниските нива на Брутният Вътрешен Продукт (БВП) оказват негативно влияние върху формирането на рейтинга. За бъдещото повишаване на оценката може да повлияят бързото излизане на България от икономическата криза и намаляването на бюджетния дефицит. Към същата дата Fitch Ratings присъжда дългосрочен и краткосрочен рейтинг в чуждестранна валута BBB- и F3, със стабилна перспектива. Агенцията базира своето заключение, както Standard&Poor's, на колебливата политическа ситуация в страната през второто шестмесечие на 2016 година и началото на 2017 година, развитието на външните финанси и благоприятното менажиране на държавния бюджет. Fitch също така представя положителна прогноза за ръст на БВП с 0,4 % за следващите две години. Като особено негативен фактор за държавния кредитен рейтинг агенцията посочва прекъсването на задълбочени структурни промени след идването на власт на служебно правителство.

Източник: [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)

### Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Настоящата емисия облигации е емитирана в лева и инфлацията в страната може да влияе на стойността на инвестициите във времето.

Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Международните цени на суровините могат да нараснат по-значително в резултат от политическите кризи или нарастване на търсенето. Ограниченото предлагане на някои селскостопански стоки и особено на зърнените култури в международен план във връзка с неблагоприятни климатични явления, допълнително може да предизвика по-висока инфлация в страната. С възстановяването на вътрешното търсене се очакват по-високи относителни потребителски цени на услугите в сравнение с хранителните и нехранителните стоки. Според прогнозата на Министерство на финансите за макроикономическите показатели до 2020 г. се очаква темпът на нарастване на икономиката постепенно да се забави и прогнозният средният растеж за периода 2017–2020 г. да възлезе на 2.0%.

Инфлацията може да повлияе върху размера на разходите на Емитента, тъй като част от пасивите на дружеството са лихвени. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

[www.ghproperties.bg](http://www.ghproperties.bg)

Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството, а от там и върху възможността му да обслужва облигационната емисия. Няма индикации за съществени флуктоации в нивото на инфлация през периода обхващаш срок на облигационния заем.

Предвид това, всеки инвеститор би трябвало добре да осмисли и отчете както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление.

### **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 Валутен борд при фиксиран курс на националната валута. Предвид приетата политика от страна на правителството и Централната банка, очакванията са за запазване на Валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.

Всяко значимо обезценяване на лева може да има значителен неблагоприятен ефект върху стопанските субекти в страната, включително върху Емитента. Риск съществува и тогава, когато приходите и разходите на даден стопански субект се формират в различни валути. Особено изразена е експозицията на стопанските субекти, опериращи на територията на България, спрямо щатския долар, който е основна валута на значителна част от световните пазари на суровини и продукция.

### **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намалеят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които Емитентът финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс. Типичен пример за проявлението на този риск е глобалната икономическа криза, предизвикана от ликвидни проблеми на големи ипотечни институции в САЩ и Европа. В резултат на кризата лихвените надбавки за кредитен риск бяха преосмисляни и повишени в глобален мащаб. Ефектът от тази криза има осезателно проявление в Източна Европа и на Балканите, изразено в ограничаване свободния достъп до заемни средства.

Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило върху цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при реализиране на различни бизнес проекти. Също така, може да повлияе върху размера на разходите на компанията, тъй като част от пасивите на дружеството са лихвени и тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива.

### **Нововъзникващи пазари**

Инвеститорите на нововъзникващи пазари, както е България, трябва да съзнават, че тези пазари са обект на по-голям риск от този на по-развитите пазари. Освен това, неблагоприятното политическо или икономическо развитие в други държави би могло да има значително негативно влияние върху БВП на България, нейната външна търговия и икономика като цяло. Инвеститорите трябва да проявяват особено внимание при оценката на съществуващите рискове и трябва да вземат собствено решение дали при наличието на тези рискове, инвестирането в облигациите на Емитента е подходящо за тях.

Инвестирането в нововъзникващи пазари е подходящо единствено за опитни инвеститори, които напълно оценяват значението на посочените рискове. Инвеститорите трябва също да имат предвид, че условията

на нововъзникващите пазари се променят бързо и следователно информацията, съдържаща се в този документ, може да стане неактуална относително бързо.

### **Рискове, свързани с промени в нормативната уредба**

Резултатите на Емитент могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба. Възможността от по-радикални промени в регулаторната рамка в България може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента като цяло, оперативните ѝ резултати, както и финансовото ѝ състояние.

## **2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

### **Риск от форсмажорни обстоятелства**

Форсмажорни обстоятелства са всички природни, политически и други катаклизми (наводнения, земетресения, граждански неподчинения, сблъсъци, стачки и др.), които са с непредвиден характер. Форсмажорни обстоятелства могат да бъдат и грешки и аварии на материалната база от механичен характер, дължащи се на човешка или не системна грешка. Настъпването на такива събития могат да нарушат обичайния ред на Емитента до отстраняване на причинените щети.

### **Рискове, свързани с дейността и структурата на Емитента**

Основният риск, свързан с дейността на Емитента е възможността за намаляване на приходите от оперативна дейност на компанията. В тази връзка, това може да окаже влияние върху ръста на приходите и печалбите на дружеството, както и върху промяната на рентабилността.

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

Рискът от възможно осъществяване на сделки между дружествата в Групата при условия които се различават от пазарните се изразява в поемане на риск за постигане на ниска доходност от предоставено вътрешно-групово финансиране. Друг риск, който може да бъде поет е при осъществяването на вътрешно-групови търговски сделки, да не бъдат реализирани достатъчно приходи, а от там и добра печалба за съответната компания. На консолидирано ниво това може да рефлектира негативно върху рентабилността на групата.

Всички сделки със свързани лица се осъществяват при условия, които не се различават от обичайните пазарни цени.

### **Риск, свързан с инвестирането в ценни книжа**

Когато Емитента инвестира в ценни книжа на определено дружество, то неминуемо поема риска за евентуален срив в стойността на тези ценни книжа. До голяма степен това зависи от моделите на управление и дългосрочните цели и планове на емитента. Минимизирането на този риск зависи и от нивото на диверсификация на портфейла от ценни книжа, притежавани от „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

Основната дейност на Емитента не предполага съществени инвестиции в ценни книжа на други дружества с цел продажба и реализиране на финансови приходи. Емитента извършва постоянен мониторинг на цените на притежаваните от него ценни книжа и рискът от претърпяване на загуби в следствие на срив на цените е минимизиран.



### **Риск, свързан със зависимостта на емитента от дейността и финансовото състояние на дъщерните дружества**

Емитентът притежава инвестиция в едно дъщерно дружество и в определена степен зависи от дейността и финансовото състояние на това дружество. Дъщерното на „Грийнхаус Пропъртис“ АД дружество извършва своята дейност в сектор недвижими имоти и хотелиерство, което прави Емитента силно зависим от неговия просперитет, тъй като Емитентът също оперира в сферата на недвижими имоти. В следствие на този факт, „Грийнхаус Пропъртис“ АД следи финансовите резултати на дъщерното дружество с цел да открива и открива и предотвратява евентуални финансови проблеми. По този начин емитента може да контролира финансовата стабилност на дъщерното дружество, а от там и финансовата стабилност на групата.

### **Риск, от невъзможност за осигуряване на необходимото финансиране за осъществяване на дейността на емитента**

„Грийнхаус Пропъртис“ АД има дългогодишен опит в отдаването под наем и управлението на недвижими имоти. За да предлага атрактивни наемни площи за своите клиенти, Дружеството често извършва ремонти и реструктурирания на отдаваните от него помещения. Това изисква немалки финансови ресурси и липсата на финансиране за дружеството ще затрудни значително дейността на Емитента. Същата така липсата на достатъчен финансов ресурс ще възпрепятства разширяването на дейността на Дружеството. За да минимизира рискът от невъзможност за осъществяване на дейността поради липса на финансов ресурс, Емитентът прави внимателно планиране на разходите, необходими за реструктуриране на наемните площи, следи за изменението в цените на строителните материали, извършва внимателен анализ на получените оферти от доставчици на материали и строителни фирми, както и се стреми да привлича дългосрочни наематели.

### **Риск, свързан с възможността дружеството да бъде декапитализирано**

Към датата на проспекта „Грийнхаус Пропъртис“ АД има положителен собствен капитал, но риск от това дружеството да бъде декапитализирано продължава да съществува доколкото собственият капитал на Емитента е по-нисък от основния му капитал. След емитирането на настоящата облигационна емисия Емитентът има възможност да разшири дейността си, да предложи по-атрактивни наемни площи и съответно да получи по-високи наеми. Повишението в цените на наемите и привличането на още клиенти ще подобри финансовото състояние на Емитента и съответно ще даде възможност за подобрене в капиталовата структура и да повиши собствения си капитал.

### **Рискове, свързани със стратегията за развитие на Емитента**

Бъдещите печалби и икономическа стойност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща стратегия може да доведе до значителни загуби.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнението на своята инвестиционна стратегия и резултатите от нея. Това е от изключително значение, за да може да реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние.

### **Рискове, свързани с управлението на Емитента**



Рисковете, свързани с управлението на Компанията, са следните:

- ◆ вземане на грешни решения за текущото управление на дейността, а от там и влошаване на ликвидността на фирмата, както от висшия мениджърски състав така и оперативните служители на Компанията;
- ◆ невъзможността на мениджмънта да сключи изгодни договори за управление на недвижими имоти;
- ◆ напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- ◆ риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

### **Кредитен риск**

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на Емитента да посрещне задълженията си по привлечените средства. Той е свързан с ненавременен, частично или пълно изпълнение на задълженията на Емитента за изплащане на лихви и главници по заемните му средства.

### **Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия**

Този риск за Емитента е свързан с вероятността за негативно въздействие на различни фактори, които могат да повлияят на успешното изплащане на облигационния заем. Такова влияние може да окаже така наречения „проектен риск“, който възниква при недостатъчно обмислена финансова схема на облигационния заем и липсата на качествен анализ и оценка на неговата инвестиционна насоченост, и най-вече на неговото откупуване. Грешки възникнали в резултат на недостатъчно добре обмислена схема могат да доведат до частична или пълна невъзможност на Емитента да обслужва облигационната емисия.

### **Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри**

Бизнесът на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е зависим в значителна степен от приноса на членовете на Съвета на директорите. Към момента в Дружеството е назначаван оперативен персонал – 2-ма човека. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Дружеството да поддържа достатъчно лоялен, опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД. Разрастването на дейността на Дружеството ще доведе до необходимостта от назначаването на допълнителен, квалифициран персонал.

### **Риск от невъзможност или затруднение за дружеството да събира вземанията си.**

Същността на този риск се изразява в затруднение или невъзможност Емитента да събира вземанията си по сключени договори. За да се минимизира този риск, във всички сключвани договори за наем и управление от Емитента се имплементират условия за начисление на наказателни лихви и/или предоставяне на обезщетение. Така Емитентът обезпечава евентуални финансови проблеми произтичащи от такива затруднения или невъзможност да събира вземанията си.

### **Цените на пазара на недвижими имоти може да се променят в негативна за Дружеството посока.**

Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в инвестиционни имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на инвестиционните имоти или цените

на компаниите притежаващи такива, наемите, ремонтните дейности, строителството и други свързани разходи (застраховки, данъци и такси и др.) ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

- **Намаление на нивата на наемите:**

Движението на наемните равнища ще има определящо значение за приходите на Дружеството, тъй като голяма част от тях ще бъде реализирана посредством, отдаване под наем на инвестиционни имоти. Процентът на заетост и нивото на наемите, могат да бъдат по-ниски от очакваните в резултат на множество фактори, а това може да рефлектира върху постигането на по-ниска доходност. Дружеството контролира риска от потенциално намаление на наемните равнища, посредством сключването на дългосрочни договори за наем.

- **Увеличаване на цените на строителството:**

Като наемодател, „Грийнхаус Пропъртис“ АД има ангажимента да поддържа материалната база, която отдава под наем. Всички строителни дейности и ремонти по отдаваните активи се извършват за сметка на Емитента. Цените на строителните материали и услуги оказват пряко влияние върху рентабилността на сключените договори за наем и всяко повишаване на цените в строителството води до увеличаване разходите за поддръжка.

- **Увеличение на цените на недвижимите имоти:**

Освен отдаването на имоти под наем, Дружеството е заинтересовано и в инвестирането в недвижими имоти. При евентуално поскъпване на имотите, Емитентът ще е принуден да плати по-висока цена за извършване на покупка, а това би увеличило срока на възвръщаемост от инвестицията. За да намали този риск Грийнхаус Пропъртис следи пазарните тенденции в цените на имотите и търси баланса между цена на имота и срок на възвръщаемост.

### **Съществува риск от забава или неплащане на договорените наеми.**

Основният източник на приходите за Дружеството са приходите от наеми. Ако наемателите му изпитват финансови затруднения, те могат да не са в състояние да извършват своите периодични наемни плащания, което да доведе до намаление на планираните от Дружеството приходи. За да минимизира този риск, Дружеството поддържа внимателно своите наематели и следи непрекъснато за възможността им да плащат наемите си. При забава в дължимите наеми се начисляват лихви за забава.

### **Риск от забава или неподновяване на вече сключени договори за наем.**

В случай че наемателите решат да не подновяват наемните си договори или тези договори бъдат прекратени предсрочно, Дружеството може да не е в състояние да преотдаде помещенията при същите условия в кратки срокове. Дори и при положение, че наемателите решат да подновят договорите си, то клаузите в тях могат да бъдат по-неблагоприятни, отколкото съществуващите до момента. Като резултат на описаните възможности, приходите на Дружеството може да намалее, а оттам да се влоши и финансовото му състояние.

### **Нарастваща конкуренция.**

Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните година, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. Вследствие на това конкуренцията се увеличи значително, както от страна на търсенето, така и на предлагането на недвижими имоти. Пазарът на недвижими имоти в България започна да се отваря към инвеститори от цял свят. Всичко това означава, че в краткосрочен период дружеството може и да не успее да отдаде под наем цялата разполагаема площ и по този начин да реализира загуби.

### **Риск от недостатъчно покритие на застрахователните полици.**

Дружеството застрахова управляваните от него недвижими имоти срещу обичайните рискове, в размер съответстващ на практиката в застрахователната дейност. Съществуват рискове, чието застраховане е невъзможно поради липсата на подходяща застраховка или не е икономически обосновано, но те са сведени до минимум.

### **Зависимост от темповете на икономически растеж.**

Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти под наем, а от там и печалбите на Дружеството. Ограничението на банковото кредитиране от своя страна може да редуцира броя на потенциалните купувачи и наематели на недвижими имоти. Макроикономическата ситуация в страната е стабилна и не се очакват сътресения в икономиката, които биха повлияли негативно върху доходите на населението.

### **Риск, свързан с плащането на фиксирана лихва по емисията.**

При фиксирана лихва за периода на дадена емисия, Емитентът поема задължението да плаща определена лихва независимо от пазарните нива и приходите, които получава. По този начин съществува невъзможност за Емитента да се възползва от намаление на лихвените нива (както е в случая на плаваща лихва) и да продължава да плаща по-високи лихви независимо от динамиката на приходите си (които могат да бъдат намаляващи) и преобладаващите лихвени пазарни нива. От друга страна, фиксираната лихва дава възможност на Емитента да планира по-добре своите парични потоци. Също така, до известна степен, фиксираната лихва предпазва даден инвеститор от негативен спад в лихвените нива. Всеки инвеститор е длъжен да анализира ефекта на фиксираната лихва и да прецени положителните и отрицателните страни в зависимост от поставените инвестиционни цели.

### **Риск от сключване на значителни договори извън обичайната дейност на Емитента.**

Към момента няма съществени договори, сключени извън обичайната дейност и които могат да доведат до задължения или права различни от тези възникващи в обичайната му дейност, както и договори влияещи на способността на Емитента да изпълнява задълженията си по сключената облигационна емисия.

### **Финансов риск**

Финансовият риск зависи от дела на дълга в целия капитал на фирмата. Акционерите носят общия бизнес риск за всички активи на фирмата и допълнителен риск от използването на заеми при формиране на нейния капитал. Този допълнителен риск, наречен финансов, е породен от обстоятелството, че разходите на фирмата за плащане на лихвите и погашенията по нейния дълг са фиксирани. Колкото по-висок е делът на дълга, толкова по-голяма е вероятността да възникнат затруднения при обслужване на дълга. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Когато част от средствата, с които фирмата финансира дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение.

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

### **Валутен риск**

В България от 1999 местната валута е фиксирана към еврото. Рязка промяна във макро-рамката на коя да е от страните в Региона могат да имат негативен ефект върху резултатите в България. Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. Основните доставки и продажбите на услуги се осъществяват в лева. Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева.

### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск е свързан с възможността „Грийнхаус Пропъртис“ АД да не погаси в договорения размер и/или в срок свои задължения, когато те станат изискуеми. Наличието на добри финансови показатели за рентабилност и капитализация на дадено дружеството не са гарант за безпроблемно посрещане на текущите плащания. Ликвиден риск може да възникне и при забавени плащания от клиенти.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства и има добра способност на финансиране на стопанска си дейност. При необходимост Дружеството може да ползва привлечени заемни средства.

Дружеството осъществява наблюдение и контрол върху фактическите парични потоци по периоди и поддържа равновесие между матурирещите граници на активите и пасивите на дружеството.

### **Инфлационен риск**

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Настоящата емисия облигации е емитирана в лева и инфлацията в страната може да влияе на стойността на инвестициите във времето.

Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Международните цени на суровините могат да нараснат по-значително в резултат от политическите кризи или нарастване на търсенето. Ограниченото предлагане на някои селскостопански стоки и особено на зърнените култури в международен план във връзка с неблагоприятни климатични явления, допълнително може да предизвика по-висока инфлация в страната. С възстановяването на вътрешното търсене се очакват по-високи относителни потребителски цени на услугите в сравнение с хранителните и нехранителните стоки. Според прогнозата на Министерство на финансите за макроикономическите показатели до 2020 г. се очаква темпът на нарастване на икономиката постепенно да се забави и прогнозният средният растеж за периода 2017–2020 г. да възлезе на 2.0%.

Инфлацията може да повлияе върху размера на разходите на Емитента, тъй като част от пасивите на дружеството са лихвени. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството, а от там и върху възможността му да обслужва облигационната емисия. Няма индикации за съществени флуктоации в нивото на инфлация през периода обхващащ срока на облигационния заем.

Предвид това, всеки инвеститор би трябвало добре да осмисли и отчете както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление.

### **3. МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА**

Пазарен дял, ценова политика, извършване на маркетингови проучвания, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД. Те включват текущ анализ в следните направления:

- изследвания на развитието на пазара;
- цялостна политика по управлението на активите и пасивите на дружеството с цел оптимизиране на задлъжнялостта, качеството и възвръщаемостта на активите на дружеството;
- оптимизиране структурата на привлечените средства с оглед осигуряване на ликвидност и намаляване на финансовите разходи на дружеството;
- ефективно управление на паричните потоци;
- оптимизиране на разходите за управление и за външни услуги;

Настъпването на непредвидени събития, неправилната оценка на настоящите тенденции, както и множество други микро- и макроикономически фактори, могат да повлияят на преценката на мениджърския екип на дружеството. Единственият начин за преодоляването на този риск е работата с професионалисти с многогодишен опит, както и поддържане на максимално пълна и актуална информационна база за развитието и тенденциите на пазара на управление на недвижими имоти.

### **УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА**

Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на пазара на недвижими имоти за постигане на минимизация на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Извършва се постоянно наблюдение и анализиране на пазарните цени на наемите на офис помещения, за да се минимизира риска от сключването на потенциално неизгодни договори за наем. Също така анализират пазара на недвижими имоти дава индикация кога е най-подходящият момент за Емитента да извършва инвестиция.

## В. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

### а. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

#### а. ИСТОРИЯ И СТАТУС

„Грийнхаус Пропъртис“ АД е търговско дружество, регистрирано в България и със седалище и адрес на управление: гр. София – п. к. 1592, бул. „Христофор Колумб“ №43. Съдебната регистрация на дружеството е направена през 2009 г. в гр. Варна. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК: 200923185. След датата на сключване на облигационния заем, на 13.12.2016 г., Търговският регистър вписа промяна във фирмата на Емитента, което беше променена от „Еврохолд Имоти“ АД на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

#### б. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Основният капитал на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е в размер на 850 000 /осемстотин и петдесет хиляди/ лева, разпределен в 850 000 броя налични, поименни, непривилегирани акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една.

#### в. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Седалище и адрес на управление на дружеството е в гр. София, п.к. 1592, бул. „Христофор Колумб“ №43

Контакт с Емитента може да се осъществява по следните начини:

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Адрес за кореспонденция   | гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43 |
| Телефон                   | (+359) 02 96 51 554                     |
| Електронен адрес (e-mail) | office@ghproperties.bg                  |
| Лица за контакт           | Ива Гарванска-Софиянска                 |

#### д. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ, УПРАВЛЕНИЕ, СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ И ПРАВЕН СТАТУС

„Грийнхаус Пропъртис“ АД е акционерно дружество, което се регистрира в съответствие с Търговския закон и вписано в регистъра за търговските дружества, воден при Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието.

Дружеството е самостоятелно юридическо лице, представляващо създаден със стопанска цел търговец, което извършва своята дейност в съответствие със законите на Република България и е отделно от своите акционери.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД е търговско дружество, което не е създадено със специална цел и такава не е залагана в Устава на дружеството. Дейността на Емитента е посочена в предмета на дейност на дружеството.

Основен предмет на дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е покупко – продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги,

[www.ghproperties.bg](http://www.ghproperties.bg)



покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е съсредоточена в отдаването на офиси и шоуруми под наем. На 28.09.2009 г. Емитентът е сключил договор за наем на бизнес сграда и шоуруми за срок от 12 (дванадесет) години и наемодател „Вапцаров Бизнес Център“ ЕООД. На основание сключеният договор „Грийнхаус Пропъртис“ АД извършва пълен пропърти мениджмънт на наетите имоти и ги отдава под наем на трети лица. През изминалите години Емитентът успешно е сключвал договори за отдаване под наем на всички управлявани от него площи и следи редовно за възможността на наемателите да изплащат задълженията си по договорите. Част от дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е свързана с ежедневно почистване, както на общите части на имотите, така и на територията около сградата, снегочистиране, саниране и навременни ремонти при необходимост, охрана, поддръжка на асансьорната система, видеонаблюдение, изграждане и поддръжане на системи за достъп и контрол, поддръжката на климатичната инсталация, осветление, зелени площи, както и осигуряване на прако места. Също така се поддържа целогодишна застраховка на отдаваните имоти, която служи като гаранция.

Дружеството не е ограничено със срок на съществуване, като условията за прекратяването му са описани в Глава девета, чл. 55 от Устава на Емитента.

## **е. ЗНАЧИМИ СЪБИТИЯ В ИСТОРИЯТА НА ЕМИТЕНТА КЪМ ДАТАТА НА ПРОСПЕКТА, КОИТО В ЗНАЧИТЕЛНА СТЕПЕН ИМАТ ОТНОШЕНИЕ КЪМ ОЦЕНКАТА НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА ЕМИТЕНТА**

### **1) ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ЗАЕМИ**

#### **а. ЕМИТИРАНИ ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ**

На 15 ноември 2016 г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД издава първа поред емисия облигации в размер на 6 300 000 /шест милиона и триста хиляди/ лева. Емисията корпоративни облигации е с присвоен ISIN код BG2100017164. Емитирани са 6 300 /шест хиляди и триста/ броя обикновени, безналични, обезпечени, неконвертируеми, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, облигации с номинална и емисионна стойност на една облигация 1 000 /хиляда/ лева, издадени при условията на първично частно (непублично) предлагане по смисъла на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон. Облигациите са емитирани на основание чл. 27, т. 7 от Устава на „Грийнхаус Пропъртис“ АД и в съответствие с решение на общото събрание на акционерите от 9 ноември 2016 г. Облигационният заем е емитиран при следните цели – 1. Във връзка с инвестиционните цели на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за разширяване на основната си дейност в областта на управление на недвижими имоти част от набраните средства ще бъдат използвани за инвестиции в дъщерни дружества притежаващи недвижими имоти и опериращи в областта на управление и отдаване под наем, включително и управление на имоти предназначени за туристическа дейност; 2. За погасяване на съществуващи задължения на Емитента към юридически лица; 3. За оборотни средства. До реализиране на придобиването на дъщерни компании, Емитента има право да предостави набраните средства или част от тях на заем на трети лица, при лихва по-висока от лихвата по издадената облигационна емисия.

Конкретните параметри на облигационната емисия са подробно описани в Документа за ценните книжа към настоящия Проспект.

### **ПОЛУЧЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ДРУГИ ЗАЕМИ**



Към датата на последния годишен одитиран финансов отчет за 2016 г. и към датата на проспекта., Дружеството няма други получени заеми.

#### **Задължения към финансови институции:**

Към 31.12.2016 г. и към датата на настоящия документ „Грийнхаус Пропъртис“ АД има сключен договор за банкова гаранция с „Общинска Банка“ АД в размер на 1 447 252.02 евро. Дължимите такси за поддръжка на гаранцията се обслужват редовно без закъснения и Емитентът няма натрупани задължения, свързани с издадената банкова гаранция.

#### **Задължения по финансов лизинг:**

Към датата на настоящия документ и към 31.12.2016 г. Емитентът няма възникнали задължения по финансов лизинг.

## **2) ВЗЕМАНИЯ НА ЕМИТЕНТА ПО ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ И ДРУГИ ДОГОВОРИ**

### **а. ВЗЕМАНИЯ ПО ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ ОТ ЕМИТЕНТА**

Към 31.12.2016 г. и датата на проспекта „Грийнхаус Пропъртис“ АД има вземане по договор за заем в размер на 368 хил. лв. Към 31.12.2016 г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД има вземане по предоставен краткосрочен заем в размер на 4,480 хил. лв. и начислена лихва 4 хил. лв. Към датата на проспекта 11.05.2017 г. заемът е върнат и част от тези средства е заплатена покупката на дружеството „Еврохотелс“ АД.

### **б. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ НА ЕМИТЕНТА**

Към 31.12.2016 г. Емитента има краткосрочни вземания от клиенти във връзка със сключени договори за наем в размер на 1,143 хил. лв.

Към датата на проспекта няма други възникнали вземания за Емитента.

## **ИНВЕСТИЦИИ**

За периода 2014 г. до 11.05.2017 г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД е направило следните капиталови инвестиции;

- През 2014 г. не са правени капиталови инвестиции;
- През 2015 г. не са правени капиталови инвестиции;
- През 2016 г. не са правени капиталови инвестиции;
- От началото на 2017 г. до датата на проспекта е направена капиталова инвестиция за придобиването на 97,8% от капитала на дъщерното дружество „Еврохотелс“ АД. Размерът на

направената инвестиция е 3 279 604 лв. Придобиването на дружеството „Еврохотелс“ АД е в изпълнение целите на облигационния заем.

Инвестиции в дълготрайни активи (Таблицата съдържа данни за балансовите стойности на притежаваните дълготрайни материални активи към края на всеки от представените периоди).

#### Дълготрайни материални и нематериални активи

| Показател<br>(хил.лв)                       | Отчетен период |            |
|---|----------------|------------|
|   | 2015           | 2016       |
|   | одитиран       | одитиран   |
| Машини, съоръжения и оборудване             | 64             | 73         |
| Компютърна техника и софтуер                | -              | -          |
| Офис обзавеждане                            | -              | -          |
| Транспортни средства, собствени             | -              | -          |
| Други нетекущи активи                       | -              | -          |
| <b>Общо ДМА</b>                             | <b>64</b>      | <b>73</b>  |
| Нематериални активи                         | 828            | 686        |
| НДМА в процес на изграждане                 | -              | -          |
| Инвестиции в асоциирани предприятия         | -              | -          |
| <b>Общо ДМА, Нематериални активи и НДМА</b> | <b>892</b>     | <b>759</b> |

Източник: „Грийнхаус Пропъртис“ АД

През 2015 година „Грийнхаус Пропъртис“ АД придобива ДМА на стойност 64 хил.лв., а дълготрайните нематериални активи нарастват до 828 хил.лв. Нематериалните активи на Дружеството представляват преустройства, разширения и подобрения на отдаваните под наем недвижими имоти. За да предостави атрактивни наемни площи Емитентът е извършвал преустройства на наемните площи в зависимост от нуждите на наемателите, извършвани са подобрения на климатичната инсталация с цел по-добра климатизация и др. Към края на декември 2016 г. дълготрайните активи намаляват размера си с 14,91% спрямо края на 2015 г., а нематериалните активи намаляват с 17,15%.

**За разглеждания исторически период 2015 г. – 11.05.2017 г. в „Грийнхаус Пропъртис“ АД са извършени следните съществени инвестиции в дълготрайни материални активи:**

- **През 2014 г. не са извършвани инвестиции в дълготрайни активи.**
- **През 2015 г. са направени следните инвестиции;**
  - Закупени са дълготрайни активи на обща стойност 66 хил. лв., от които: светеща реклама, рецепция, щори, бариера, рекламни съоръжения и обзавеждане за ресторант.
  - Най-съществената инвестиция през 2015 г. е поставянето на автоматизирана система за контрол на достъп с обща стойност 48 хил. лв.
- **През 2016 г. са направени следните съществени инвестиции в дълготрайни активи:**
  - Закупена е и монтирана алуминиева дограма в сградата находяща се в гр. София, бул. „Христофор Колумб“ №43. Стойността на направената инвестиция е 9 хил. лв.
- **От началото на 2017 г. до датата на проспекта не са правени инвестиции в ДМА.**

Към датата на проспекта 11.05.2017 г. Дружеството притежава инвестиции в ДМА на стойност 73 хил.лв.

#### **а. ИНВЕСТИЦИИ В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ**

Към датата на изготвяне на Проспекта, „Грийнхаус Пропъртис“ АД не е в процес на изпълнение на инвестиции. Също така Съвета на директорите не е поемал твърди ангажименти за изпълнение на инвестиции.

#### **б. ИНВЕСТИЦИОННИ АНГАЖИМЕНТИ**

Не се известни съществуващи инвестиционни ангажименти за Грийнхаус Пропъртис“ АД за които са необходими източници на средства при изпълнение на инвестиционни ангажименти. Няма други инвестиционни ангажименти за „Грийнхаус Пропъртис“ АД освен поетите, при записването на настоящата облигационна емисия ангажимент за разширяване на основната дейност на дружеството.

## **VI. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ**

### **1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ**

#### **ОСНОВНА СФЕРА НА ДЕЙНОСТ**

Предметът на дейност на Емитента е свързан с покупко – продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Основната дейност на Емитента е свързана с:

- Покупко – продажба на недвижими имоти;
- Отдаване под наем на недвижими имоти;
- Строителна и наемна дейност.

Считано от 19.01.2017 г. Емитентът разширява дейността си, чрез новопридобитото дружество „Еврохотелс“ АД в областта на:

- Хотелиерство;
- Туризм.

#### **„Грийнхаус Пропъртис“ АД – пукпо-продажба на недвижими имоти и отдаване под наем.**

Приходите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД се формират основно от дейността му по отдаване на офиси под наем. Дружеството не разполага със собствени имоти, но има сключен договор за наем от 28.09.2009 г. с „Вапцаров Бизнес Център“ ЕООД, ЕИК: 175059768 (Наемодател). „Вапцаров Бизнес Център“ ЕООД (Наемодател) отдава под наем на „Грийнхаус Пропъртис“ АД (Наемател), уреголиран поземлен имот IV-809 в квартал 8 съгласно плана на гр. София, местност „НПЗ – Искър север“, ведно със сградите, изградени върху него – Блок 1 с шоурум, автосервиз, подземен гараж, ресторант, ведомствен стол-ресторант и кафе-бар, и Блок 2 – офис сграда, шоурум за автомобили, автосервиз и подземен гараж. Имотът е с предназначение за отдаване под наем. Договорът за наем е сключен за срок на действие 12

(дванадесет години), като изтича на последният календарен ден на дванадесетата година. Съгласно условията на договора, той може да бъде прекратен само по взаимно съгласие на двете страни. За обезпечение на вземанията на Наемодателя, „Грийнхаус Пропъртис“ АД е предоставило банкова гаранция, която към датата на проспекта е издадена от „Общинска Банка“ АД в размер до 1 447 252.02 евро.

**Нова дейност за „Грийнхаус Пропъртис“ АД чрез дъщерното дружество „Еврохотелс“ АД – управление на недвижими имоти в областта на хотелиерството и туризма.**

Основният актив на „Еврохотелс“ АД, гр. Самоков, ЕИК 130035983 е хотелски комплекс „Ела“, разположен в централната част на ски курорта Боровец. Хотелският комплекс представлява четири етажна сграда и има капацитет от 79 стай – 20 единични, 52 двойни и 4 апартамента. Всяка стая е оборудвана с баня, кабелна телевизия, радио, телефон и безжичен интернет.

Хотелът предлага допълнително:

- Ресторант (капацитет 130 места);
- Лоби бар;
- Фитнес салон;
- Две сауни и парна баня;
- Три конферентни зали;
- Ски гардероб и ски училище;
- Банков офис;
- Компютърна зала с интернет достъп;
- Стая за игра;
- Охраняем паркинг;
- Билярд и тенис на маса.

Лоби барът, помещението за банков офис, ски гардероба и ски училището са отдадени под наем на външни фирми, с които „Еврохотелс“ има сключени договори за наем, управление и обслужване.

Земята и сградата са собственост на хотела. Площа на парцела е 6,004 кв.м., а общата застроена площ на сградата е 4,263 кв. м. и се състои от един подземен етаж, партер и четири етажа над партерния.





## 2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИИ

### а. Основни цели

Емитентът има за цел разширяване на основната си дейност в областта на управление и отдаване под наем на недвижими имоти, включително и управление на имоти предназначени за туристическа дейност. Дружеството цели повишаване на приходите от дейността и оптимизиране на разходите като по този начин ще осигури по-добра възвръщаемост за своите акционери. За постигане на поставената цел „Грийнхаус Пропъртис“ АД разчита на изградените добри бизнес практики с клиенти и доставчици.

Основните цели са разпределени по следният начин:

- Пропърти мениджмънт:
  - Разширяване на дейността по отдаване на офиси под наем;
  - Придобиване и изграждане на имоти с цел отдаването им под наем;
  - Оптимизиране на условията по сключваните договори за наем;
  - Подобряване материалната база на отдаваните под наем имоти;
  - Оптимизиране на разходите за управление на недвижимите имоти.
- Хотелиерство и туризъм:
  - Развитие на хотелиерската дейност на хотел „Ела“;
  - Подобряване на качеството на обслужване на клиентите;
  - Увеличаване заетостта на легловата база и бизнес помещенията в хотела;
  - Привличане на повече туристи в хотела.
  - Налагане името на хотела като водещо в зимния курорт „Боровец“.

### б. Нови продукти

През последния отчетен период „Грийнхаус Пропъртис“ АД е било в процес на търсене на инвестиция. След придобиването на дружеството „Еврохотелс“ АД, Емитентът придобива ново за дейността му направление – хотелиерство и туризъм.

## 3. ВЛИЯНИЕ НА МАКРОИКОНОМИЧЕСКАТА СРЕДА

Дейността на Емитента е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България. Макроикономическата ситуация в страната е стабилизирана и показва ясна тенденция за възстановяване след регистрирания спад през 2008/2009 г., вследствие на започналата през 2007 г. финансова и икономическа криза в глобален мащаб.

Инфлацията може да повлияе върху размера на разходите на компанията, тъй като част от пасивите на дружеството са лихвени. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на Емитента.

Промените в различните валутни курсове не се отразяват съществено върху дейността на емитента.

Резултатите на Емитента са непряко повлияни от промените в нормативната уредба.

Не са известни други правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които да са оказали съществено влияние върху основната дейност на емитента през последните години.

#### **4. ГЛАВНИ ПАЗАРИ И ПАЗАРЕН ДЯЛ**

Ръководството на дружеството не разполага с официална статистическа информация за пазарен дял на „Грийнхаус Пропъртис“ АД. Спецификата на дейността на Дружеството и нейният обхват не позволяват да се изчисли пазарен дял.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД извършва своята дейност само на българския пазар на недвижими имоти, който може да се определи като активен през последните години, визирайки твърдения на експерти от този бранш. Цените и търсенето на недвижими имоти в България се покачват със стабилни темпове през четвърто тримесечие на 2016 година, като се очаква този подем да се задържи и в началото на 2017 година. Тези данни се дължат на съвкупност от фактори, като намаляващата безработица, ръста на Брутния Вътрешен Продукт и увеличаването на средната работна заплата, което засяга пазара на недвижими имоти в цялата страна.

##### **„Еврохотелс“ АД**

Главните чуждестранни туроператори, които хотел „Ела“ работи са: Neilson (Великобритания), Crystal (Великобритания), Inghams (Великобритания), BG Tours (Германия), Neckerman (Белгия), Magic Condor (Сърбия и Македония) и Vel Tours (Гърция).

Като цяло преобладаващите чуждестранни туристи пътуват с чартърни полети всяка събота от Великобритания и Белгия, на организирани групи.

Приходите, които реализира „Еврохотелс“ АД към настоящия момент не са значителни като стойност съпоставени с по-големите компании в тази област, поради което пазарният дял на дружеството е пренебрежимо малък и не може да бъде определен.

#### **ЗАВИСИМОСТ НА „Грийнхаус Пропъртис“ АД ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИ И ДРУГИ ОСОБЕНИ ДОГОВОРИ**

Дружеството не издавало патенти и не зависи от лицензионен режим.

Като зависимост за дейността на дружеството се определя дългосрочният договор за наем между „Грийнхаус Пропъртис“ АД (Наемател) и „Вапцаров Бизнес Център“ ЕООД (Наемодател), сключен на 28.09.2009 г. и срок на действие дванадесет години.

„Еврохотелс“ АД не е издавало патенти и не зависи от лицензионен режим. Дейността на хотела се категоризира от „Държавна агенция по туризма“ и „Министерство на икономиката и енергетиката“.

Хотел „Ела“ притежава удостоверение от „Държавна агенция по туризма“ за категория три звезди и категория три звезди за класически ресторант.



Бар „Фоайе ЕЛА“ притежава удостоверение две звезди от „Министерството на икономиката и енергетиката“.

Акциите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД не са регистрирани за търговия на Българска Фондова Борса.

## 5. КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ

В периода след отшумяването на глобалната финансова криза пазарът на недвижими имоти в България се характеризира, като изпълнен с множество нововъзникващи дружества, което допринася за динамичната и високо конкурентна среда. Липсата на данни относно пазарния дял и специфичния обхват на дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД не позволяват да се направи точно заключение във връзка с позицията на Дружеството спрямо другите представители на пазара. Фактите сочат, че фирми с размерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД страдат от намалена конкурентоспособност поради натиск от страна на утвърдени местни и чуждестранни дружества. Въпреки това развитието на пазара на недвижими имоти и повишаването на цените в сектора допринасят за възможността всяка компания да изиграе съществена роля и да измести своите конкуренти.

### „Еврохотелс“ АД – хотел „Ела“

Разположен в центъра на българския планински курорт Боровец, хотел „Ела“ предлага целогодишно обслужване на туристи и бизнес клиенти, като разполага и със зали за провеждане на групови обучения. Хотел „Ела“, намирайки се в непосредствена близост до станцията на лифта за Ястребец и връх Мусала и на 300 метра от ски влековете, осигурява за своите клиенти незабравимо изживяване, допълнено от безплатен достъп до паркинг, фитнес, детски кът и Wi-Fi. Хотелът разполага с ресторант със 130 места, лоби бар с камина, билиард, тенис маса, електронен дартс, фитнес, сауни, парна баня и много други, като е осигурен достъп и за домашни любимци. Трите конферентни зали, разполагащи със 100, 35 и 18 места и оборудвани с озвучителна уредба, флипчарт и екран спомагат за безпрепятствено провеждане на различни мероприятия като фестивали, абитуриентски балове и сватби. Ресторантът предлага съгласувано с туристите меню, възможност за осигуряване на DJ, неустойими пакетни цени за ресторант и хотел, както и съдействие при организирането и подготовката на мероприятията. Английската ливада между хотел Ела и вековната гора е романтично място за изнесена сватбена церемония която е не само модерно, но красиво и свежо изживяване. На пистите в непосредствена близост до хотела може да се практикуват ски-спускане и ски-бягане, а съседният град Самоков (10 км) разполага с футболен стадион и многофункционалната зала „Арена Самоков“. Нуждаещите се от физическо възстановяване могат да използват минералните извори в Белчин баня (21 км) и Сапарева баня (36 км). Стаите на хотел „Ела“ са оборудвани с всички необходими принадлежности, включително санитарен възел, кабелна телевизия, телефон и минибар, а някои от тях са с директен излаз на английската ливада на хотела.

Благодарение на надморската височина, близостта на връх Мусала и зала „Арена Самоков“, ски-пистите и минералните извори, курортен комплекс Боровец и в частност хотел „Ела“ са база за спортно възстановителни лагери. Този процес е подпомогнат от наличието на модерно оборудван фитнес, сауна, парна баня, игрище за футбол на малки врати, тенис маса, билиард и електронен дартс. Киносалонът и игралните конзоли Xbox 360 kinect и Sony Playstation 3 предлагат забавление за ученици по време на бели и зелени училища. Хотел Ела предлага на своите клиенти ползването на автомобили под наем, както и 10% намаление на всички притежатели на международните карти за намаления ISIC, ITIC, IYTC. Хотел „Ела“ е домакин на Европейски програми и предлага коректно цялостни решения за провеждането им.

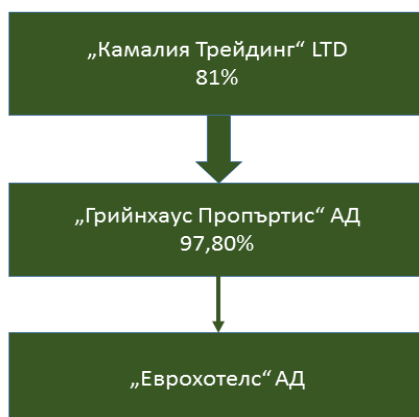
## VII. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Към 11.05.2017 г., видно от представената по –долу таблица, акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, са „Камалия Трейдинг Лимитид“ и „Еврохолд България“ АД, които притежават съответно 81 % и 19 % от капитала на Дружеството. Камалия Трейдинг Лимитид е дружество, учредено и валидно съществуващо в съответствие със законите на Република Кипър, с фирмен регистрационен номер 122876. Едноличен собственик на капитала на Камалия Трейдинг Лимитид е „Хай Рейт“ ЕООД, дружество, учредено и валидно съществуващо в съответствие със законите на Република България, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, ЕИК 121452789. Едноличен собственик на капитала на „Хай Рейт“ ЕООД е физическото лице Иван Петков Петков, който се явява краен собственик на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

Към датата на проспекта Емитентът има инвестиция в едно дъщерно дружество, опериращо в сферата на хотелиерството и туризма.

|                 | Страна на регистрация | Основна дейност        | % на участие в основния капитал   |
|-----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|
| „Еврохотелс“ АД | България              | Хотелиерство и туризъм | „Грийнхаус Пропъртис“ АД – 97.80% |

Дъщерното на Емитента дружество - „Еврохотелс“ АД не притежава участия в капитала на други дружества.



Регистрираният капитал на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е в размер на 850 000 (осемстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен в 850 000 броя обикновени акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка. Всички акции са записани. От тях има невнесен капитал в размер на 15 хиляди лева. Към датата на

изготвяне на настоящия проспект внесения капитал на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е в размер на 835 000 лева, разпределен в 835 000 броя обикновени акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Всички издадени акции са от еднакъв клас и дават по едно право на глас.

Емитентът не е зависим от други субекти в рамките на групата.

## АКЦИОНЕРНА СТРУКТУРА НА ЕМИТЕНТА

Акционери на „Грийнхаус Пропъртис“ АД към 11.05.2017 г.

| Акционер             | Седалище   | Брой акции | Дял от капитала |
|----------------------|--|------------|-----------------|
| Камалия Трейдинг ЛТД | Република Кипър, гр. Никозия 1075, ул. „Михалакопуло“ № 12 | 688 500    | 81 %            |
| Еврохолд България АД | гр. София 1592, бул. " Христофор Колумб" No 43             | 161 500    | 19 %            |

Източник: „Грийнхаус Пропъртис“ АД

## VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

Основните тенденции за развитието на „Грийнхаус Пропъртис“ АД са пряко и основно свързани с дейността му, неговото развитие, финансово състояние и перспективи.

По-долу е представена информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху проспектите на Емитента най-малко за текущата финансова година.

Според последни проучвания, в сектора за недвижими имоти, както в Европа, така и в България, продължава процеса на разрастване и активизиране. Събираните данни от водещите компании за недвижими имоти в България, индикират, че през 2016 г. цените на недвижими имоти в цялата страна плавно са се повишили с до 5-10% спрямо 2015 г. Според тези данни тенденцията е пазарът на недвижими имоти да се развива с по-бързи темпове в големите градове и най-вече в София, Пловдив, Варна и Стара Загора. Рекордно ниските лихвени нива по ипотечните кредити ще позволят на потребителите да се раздвижат и да се сключат значителни по обем сделки. Оказва се, че въпреки пускането през 2016 г. на голяма част от новопостроени сгради, пазарът няма да задоволи напълно желанията на потребителите. В тази връзка се очаква покачването на цените на недвижими имоти да се задържи и през 2017 г. По данни на Bulgarian Properties към м. септември 2016 г. средната цена на реализираните сделки с имоти в новостроящи се сгради е 950 евро/кв.м., като средната обща цена на закупените апартаменти в София за първото тримесечие на 2016 година е 79 800 евро, а конкретно за жилищата ново строителство – 90 000 евро, което показва нагледно предпочитанията на купувачите към жилища ново строителство и високите цени, които са готови да заплатят за покупка в качествени нови проекти.

Изследванията сочат, че една от основните тенденции на офис пазара за изминалата 2016 г. е било постепенното намаляване на свободните площи в столицата, което е факт и през последното тримесечие на 2016 г., според доклад на MBL|CBRE. Консултантите изчисляват, че свободните офиси към края на

[www.ghproperties.bg](http://www.ghproperties.bg)

годината са 10% от всички налични. Незаетите клас А и Б офиси в София към декември са 175,000 кв. м., което е спад с 43,000 кв. м. спрямо края на 2015 г.

При предлаганите площи експертите очакват ръст поради нарасналия брой нови проекти. Според техни проучвания, след спада от началото на 2016 г., офис площите в строеж отбелязват силен ръст през последното тримесечие на 2016 г. до 274,000 кв. м., което е най-високото ниво от 2012 г. насам. Твърди се, че офис площите в строеж към настоящия момент ще бъдат пуснати в експлоатация през следващите четири години. За 2017 г. се очаква да бъдат завършени 147,000 кв. м. или около 54% от всички в процес на строителство, но половината от тях са вече отдадени под наем.

За разлика от останалата част от годината през последното тримесечие 2016 г. активността на наемния пазар отбелязва спад, но въпреки това е добавила малко над 12,000 кв. м. към едно от най-силните години напоследък. Сделките през 2016 г. са за общо 125,000 кв. м., съгласно данни на MBL. Нетното усвояване, което отразява физическото нанасяне на наемателите, за последното тримесечие на 2016 г. е 28,500 кв. м. и 80,000 кв. м. за цялата 2016 г.

По данни на MBL през последното тримесечие на 2016 г. средните наемни нива са се повишили по-осезаемо при клас А сградите, с 4,5% спрямо трето тримесечие и с 6,8% спрямо края на 2015 г. Според експертите това се дължи на по-големия обем предлагани офис площи в новостроящи се сгради, за които собствениците оферират по-високи нива в очакване да се възползват от възходящия тренд на пазара.

Доказано е, че средните наеми при клас А са между 12-14 евро на кв. м. При клас Б нивата остават сравнително стабилни и с някои изключения варират предимно между 6,5-9 евро на кв. м. в зависимост от локацията и характеристиките на сградата. Очакванията в средносрочен план са за продължаващ ръст с оглед на запазващото се високо търсене. Като друга причина е посочен фактът, че първо се заемат офис площите с по-ниски наеми, което за 2017 г. ще ограничи избора до по-скъпи офиси и са възможни по-рязки увеличения на наемите от страна на наемодателите към средата и края на годината.

Високото търсене на качествени офиси и придобитата увереност от инвеститорите ще доведе до по-високи очаквани цени при сключване на потенциални сделки, респективно по-ниска доходност. За качествените офис сгради с характеристики на инвестиционни активи нивата на доходност се очаква да са между 8-8,5%.

През 2016 г. най-притегателният актив са били хотелите, като се очаква тази тенденция да продължава и през 2017 г. Брокерските къщи очакват активността през 2017 г. в ски курортите да достигне върхова точка за последните 10 години. Ефектът от възстановяването на жилищните пазари в големите градове вече прелива и към ваканционните имоти. Сделките се увеличават, а водеща сила в сегмента вече са българските купувачи, но интерес проявяват и инвеститори от други националности. Активността е концентрирана в ски курортите, където цените започват да се вдигат на фона на засилената активност. Заради изгодните цени някои купувачи, които търсят имоти в София или другите големи градове, се изкушават да купуват и в курортите.

Очакванията са интересът и покупките на имоти в зимните курорти да се засилва със старта на активния сезон. Според данни на Bulgarian Properties, средната цена на продадените апартаменти в Банско през третото тримесечие на 2016 г. е 320 евро/кв. м., а средната обща покупна цена на едно жилище е 20 хил. евро. От пролетта на 2016 г. до края октомври 2016 г. е отчетен лек спад в покупните цени и бюджетите, които купувачите отделят за покупка – от около 25 хил. евро през 2015 г. на 22 хил. евро през 2016 г. Това се обяснява с наличието на имоти на много атрактивни цени. Постепенно това предлагане се изчерпва и към края на 2016 г. се отчита ръст на средната цена на закупените апартаменти в Банско до 32 хил. евро.

Банско продължава да е най-скъпият ски курорт със средна цена за трето тимесечие на 2016 г. и база реални сделки е 570 евро/кв. м., а средната покупна цена е 36,800 евро. Преобладава търсенето на двустайни апартаменти в самия курорт, а предлагането е ограничено в сравнение с другите курорти.

Курортен комплекс Боровец, където е разположен хотел „Ела“, е най-старият планински курорт в България – датира от 1896 година и се намира на 1350 метра надморска височина. Боровец е известен с лятната резиденция на княз Фердинанд. Курортът е бил два пъти домакин на състезания за Световната купа по ски-алпийски дисциплини (1981 и 1984 г.). Боровец позволява практикуването на спортове като биатлон, алпийски ски, крос-кънтри, ски-скокове и сноуборд. От началото на сезон 2002/2003 в курорта са създадени условия за нощно каране, като развитата мрежа от лифтове обслужва до 15 000 туристи на час и осигурява достъп до всички писти. Боровец се намира на северните склонове на планината Рила, в близост до град Самоков и на 69 километра от София. Климатът е умерен, зимата е мека и с много снеговалежи. Средната температура през януари е около 4,8 градуса, а ски сезонът продължава от средата на месец Декември до месец Април. Боровец е лесно достъпен курорт като предлага великолепни възможности за почивка през цялата година. Магическото въздействие на планината, живописната природа и здравословният климат го правят желано място за спорт, отдих, бизнес срещи и семинари. Местността е развит модерен ски курорт от висок клас с неговите луксозни хотели, ресторанти, клубове, магазини и разбира се превъзходна мрежа от ски писти и лифтове. Склоновете на Боровец имат постоянна снежна покривка от месец декември до месец април с дебелина повече от 1.5 м. Въздухът в курорта е кристално чист. Всички ски пистите са маркирани със знаци на различни езици и се поддържат в перфектно състояние. Те са с различна трудност, подходящи както за начинаещи, така и за напреднали скиори. От 17 до 22 часа всеки ден са осветени втора и трета писти на четириседалковия лифт Мартинови бараки. В тези часове работят и влекове 2 и 3 на същите писти. Снежната покривка се поддържа допълнително от инсталираните снежни оръдия.

Цените на недвижимите имоти в курортен комплекс Боровец, според изчисления на експерти, бележат спад през последната календарна година, но този спад не е толкова драстичен, както в другите ски курорти. До голяма степен това се дължи и на проваления проект „Супер Боровец“, стартиран през изминалото десетилетие от българското правителство, който е свързан с модернизирването на к.к. Боровец и околността с цел привличането на повече туристи. Според проекта, параметрите на ски-пистите в комплекса ще бъдат променени, което би могло да доведе до кандидатстване за домакинство на зимна олимпиада. Тези факти неминуемо биха могли да се отразят и на бъдещите цени и активност на пазара на недвижими имоти в региона. Очакванията са били за повишаване в приходите на хотелиерите и в продажбите и наемането на недвижими имоти, не само от българи, но и от все повече чуждестранни граждани. Това се отнася предимно за вече съществуващото строителство, като доклада на експерти сочи, че ново строителство ще се практикува единствено извън зоната на Национален парк Рила. Според статистиките, в комплекса преобладава търсенето на едностайни апартаменти с цени от 20 000 до 30 000 евро.

В Пампорово, за разлика от другите два курорта, през 2016 г. се наблюдава спад в интереса и реализираните продажби. Обяснението е ограниченото предлагане на имоти от българи, а покупките от чужденци са по-скоро изключения.

Тези данни показват, че за дружествата, опериращи с недвижими имоти в България, съществува достатъчно голям пазар и възможности за инвестиции.

Не са известни значителни неблагоприятни промени или обстоятелства, възникнали след датата на последния одитиран годишен финансов отчет, които могат да имат значителен ефект върху финансовото състояние на емитента.

## **IX. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ**

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

## Х. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

### 1. ДАННИ ЗА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

Дружеството е с едностепенна система на управление със следните органи:

- Общо събрание на акционерите;
- Съвет на директорите.

Дружеството се представлява и управлява от Съвет на директорите. Съставът на Съвета на директорите включва три лица:

- Ива Христова Гарванска - Софийска – Изпълнителен член на Съвета на директорите;
- Пламен Пеев Патев – Председател на Съвета на директорите;
- Николай Атанасов Дачев – Заместник председател на Съвета на директорите.

Оперативното ръководство и представителството на „Грийнхаус Пропъртис“ АД се осъществява от изпълнителния член на Съвета на директорите – Ива Христова Гарванска - Софийска

Между членовете на управителния орган няма установени фамилни връзки.

Дейността на Емитента не е зависима от индивидуалния професионален опит или квалификация на други служители извън горепосочените.

#### СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

|   |   |
|---|---|
| Име   | Ива Христова Гарванска - Софийска   |
| Длъжност  | Изпълнителен директор и представляващ „Грийнхаус Пропъртис“ АД  |
| Служебен адрес  | Гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43   |
| Данни за извършвана дейност извън Емитента, която е значима по отношение на Емитента                              | <ul style="list-style-type: none"><li>• „Еврохотелс“ АД – Председател на съвета на директорите;</li></ul>   |
| Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години | <p><b>Настоящи:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• „Формопласт 98“ АД – Член на Съвета на директорите;</li><li>• „Синтетика“ АД – Изпълнителен директор;</li><li>• „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД – Член на Съвета на директорите.</li><li>• „Медикъл Асистънс Марцианопол“ ЕАД – Член на Съвета на директорите</li></ul> <p><b>Прекратени:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• „Уандър Груп“ АД – Заместник – председател на Съвета на директорите до 20.12.2016 г., като към датата на Проспекта лицето не е член на Съвета на директорите на дружеството;</li><li>• „Профоника“ ЕООД – Управител до 05.03.2014 г., като към датата на Проспекта лицето не е управител на дружеството;</li><li>• „Дабъл Ком“ ЕООД – Управител до 09.08.2012 г., като към датата на Проспекта лицето не е управител на дружеството;</li><li>• „Еврохолд България“ АД – Заместник – председател на Управителния съвет до 08.07.2011 г. като към датата на Проспекта лицето не е член на Управителния съвет на дружеството;</li></ul> |



|   |  |
|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕООД – Управител до 01.02.2012 г., като към датата на Проспекта лицето не е управител на дружеството;</li> <li>• „Италтех Сервиз – България“ ЕООД – Управител до 18.06.2009 г., като към датата на Проспекта лицето не е управител на дружеството;</li> <li>• „Каргоекспрес имоти“ ЕАД – Член на Съвета на директорите до 25.11.2013 г., като към датата на Проспекта лицето не е член на Съвета на директорите на дружеството;</li> <li>• „Пауър Лоджистикс“ ЕАД – Член на Съвета на директорите до 16.02.2011 г., като към датата на Проспекта лицето не е член на Съвета на директорите на дружеството;</li> <li>• „Формопласт“ АД – Изпълнителен член на Съвета на директорите до 12.02.2011 г., като към датата на Проспекта лицето не е член на Съвета на директорите на дружеството;</li> <li>• „Хай Рейт“ ЕООД – Управител и едноличен собственик на капитала до 28.01.2012 г., като към датата на Проспекта лицето не е управител и едноличен собственик на капитала на дружеството.</li> </ul> |
| Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години | Към датата на проспекта няма данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години.  |
| Относим професионален опит  | Ива Гарванска – Софийска притежава магистърска степен, специалност „Икономика и управление на индустрията“ от Университета за национално и световно стопанство, гр. София.<br>От 1988 г. до 2011 г. Ива Гарванска – Софийска е била председател на Съвета на директорите и прокуриснт на „Формопласт“ АД – дружество, специализирано в производството на голямогабаритни инструменти за твърди пластмасови опаковки – каси и касети за промишлеността, транспорта и селското стопанство, пластмасови изделия за бита, технически части и т.н., както и в производството на собствени пластмасови изделия.  |
| Принудителни административни мерки и наказания  | През последните пет години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството си на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни и/ или контролни органи на други дружества.   |

Източник: „Грийнхаус Пропъртис“ АД

|  |   |
|--|---|
| <b>Име</b>   | <b>Пламен Пеев Патев</b>  |
| Длъжност   | <b>Председател на Съвета на директорите</b>   |
| Служебен адрес   | Гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43   |
| Данни за извършвана дейност извън Емитента, която е значима по отношение на Емитента | Не са налице данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на Емитента. |

|   |   |
|---|---|
| Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години   | <p><b>Настоящи:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>„Диал - Нет” ООД – управител;</li> <li>„Диализа Етропал Гама” ЕООД – управител;</li> <li>„Диализа Етропал Делта” ЕООД – управител;</li> <li>„Диализа Етропал Сигма” ЕООД – управител;</li> <li>„Етропал Трейд” ООД – съдружник;</li> <li>„Тера Нова - Н” ООД – управител и съдружник</li> <li>„Етропал 98“ – Изпълнителен директор;</li> <li>„Етропал“ АД – Изпълнителен директор;</li> <li>„ИБ Медика” ЕАД – Изпълнителен директор и едноличен собственик на капитала;</li> <li>„Синтетика“ АД – Председател на Съвета на директорите.</li> </ul> <p><b>Прекратени:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>„Лина Трейдинг” ООД – управител до 31.07.2013 г., като към датата на Проспекта лицето не е управител на това дружество.</li> <li>СМДЛ „Гама Вижън” ЕООД – управител до 27.04.2015 г., като към датата на Проспекта лицето не е управител на това дружество.</li> </ul> |
| Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години | Към датата на проспекта няма данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години.   |
| Относим професионален опит  | Пламен Патев е завършил Химико - технологически институт – гр. София, специалност „Химична технология и материали за микроелектрониката и електронни елементи”, както и Университета за национално и световно стопанство – гр. София, специалност „Икономика и управление на промишлеността”. Владее руски език.<br>Пламен Патев започва професионалната си кариера през 1986 г. в „Етропал” АД, дружество опериращо в областта на производството на медицински изделия, първоначално на длъжност „Технолог”. В последствие става началник „Технологичен отдел”, а в периода 1989 – 1991 г. е заместник – директор. От 1992 г. до момента изпълнява длъжността Изпълнителен директор на „Етропал” АД.   |
| Принудителни административни мерки и наказания  | През последните пет години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството си на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни и/ или контролни органи на други дружества.  |

Източник: „Грийнхаус Пропъртис“ АД

|   |  |
|---|--|
| Име   | Николай Атанасов Дачев   |
| Длъжност  | Заместник председател на Съвета на директорите   |
| Служебен адрес  | Гр. София, бул. „Христофор Колумб” № 43  |
| Данни за извършвана дейност извън Емитента, която е значима по отношение на Емитента                              | Не са налице данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на Емитента.  |
| Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години | <p><b>Настоящи:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>„Синтетика“ АД – Член на Съвета на директорите;</li> <li>„Медикъл Асистънс Марцианопол” ЕАД – Член на Съвета на директорите.</li> </ul> <p><b>Прекратени:</b></p> |

|   |   |
|---|---|
|   | няма  |
| Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години | Към датата на проспекта няма данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години.   |
| Относим професионален опит  | Николай Дачев притежава бакалавърска степен, специалност „Финанси и кредит“. Николай Дачев е член на Съвета на директорите на „Синтетика“ АД от 17.09.2014 г. От юли 2014 г. и по настоящем заем длъжността главен счетоводител в „Джи пи ес контрол“ ЕАД.  |
| Принудителни административни мерки и наказания  | През последните пет години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството си на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни и/или контролни органи на други дружества. |

Източник: „Грийнхаус Пропъртис“ АД

## 2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Не са известни потенциални конфликти на интереси и/или настъпили конфликти на интереси по повод задълженията на горепосочените лица към Емитента „Грийнхаус Пропъртис“ АД и техни частни интереси и/или други задължения.

Лицата не са сключвали с Емитента договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Не съществуват договорености или споразумения между акционери, клиенти, облигационери, кредитори, доставчици и/или други, имащи отношение към Емитента лица, съгласно които някое от горепосочените лица е избрано да заеме съответната позиция в системата на управление на Дружеството.

## XI. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

В съответствие с Устава на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, членовете на Съвета на директорите на Емитента се избират с мандат от пет години и могат да бъдат преизбрани без ограничение.

С решение на Извънредно общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, проведено на 27.05.2014 г., от състава на съвета на директорите са освободени Светослав Богданов Антонов и Стоянка Дончева Петкова и на тяхно място са избрани нови членове – Николай Атанасов Дачев и Пламен Пеев Патеv. На същото събрание е приет нов устав на Дружеството.

След одобряване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации, за Емитентът възниква задължението да избере одитент комитет.

Предмета на дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е следният: „покупко – продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.“

При допускане на облигациите на дружеството до търговия на регулиран пазар, Емитентът ще спазва и приетия от „Българска Фондова Борса – София“ АД „Национален кодекс за корпоративно управление“. Всеки облигационер ще може да се запознае с програмата на интернет сайта на Емитента: [www.ghproperties.bg](http://www.ghproperties.bg).

## XII. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

Мажоритарен акционер на „Грийнхаус Пропъртис“ АД към 31.12.2016 г. и 11.05.2017 г. е „Камалия Трейдинг Лимитид“, който притежава 81 % от капитала на Дружеството. „Камалия Трейдинг Лимитид“ упражнява контрол върху „Грийнхаус Пропъртис“ АД по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД няма договорености с други лица, нито са му известни такива договорености, действието на които може да доведе до конкретна бъдеща промяна в отношенията на контрол спрямо Дружеството.

Емитентът е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон и прилага предвидените в закона мерки против злоупотреба с упражнявания върху него контрол. Към датата на изготвяне на настоящия документ не са предприети специални мерки, които да възпрепятстват подобни злоупотреби с контрол.

Капиталът на Дружеството не е увеличаван чрез апортни вноски.

Дружеството не е издавало акции, които не представляват капитал. Всички акции, издадени от „Грийнхаус Пропъртис“ АД осигуряват на своите притежатели право на глас в Общото събрание на дружеството.

### **XIII. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ**

Представената финансова информация включва исторически данни от одитираните финансови отчети, включително и изготвените доклади за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за 2015 г. и 2016 г.

Настоящият „Регистрационен документ“ не съдържа друга информация, различна от представените данни от годишни финансови отчети, която да е била обект на одит.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД не е имало задължение да изготвя междинни финансови отчети. След одобряване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации, за Емитента ще започне да съставя междинни финансови отчети.

От първо тримесечие на 2017 г. дружеството ще има задължение да изготвя годишни и междинни финансови отчети на индивидуална и консолидирана база.

Междинните индивидуални и консолидирани финансови отчети ще бъдат публикувани на електронните страници [www.x3news.com](http://www.x3news.com) и сайта на дружеството [www.ghproperties.bg](http://www.ghproperties.bg)

**Във връзка с извършения одит на годишен финансов отчет за 2015 г., на „Грийнхаус Пропъртис“ АД и съставения „Доклад на независимия одитор“, одиторът на дружеството изразява следното „мнение“ към своя доклад:**

➤ **Мнение**

„По мое мнение, индивидуалният финансов отчет представя достоверно във всички съществени аспекти, финансовото състояние на „Грийнхаус Пропъртис“ АД към 31 декември 2015 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.“

➤ **Параграф за обръщане на внимание**

„Обръщам внимание, че към 31.12.2015 г., както и към 31.12.2016 г., собственият капитал на Дружеството е по-малък от регистрирания основен капитал.“

**Във връзка с извършения одит на годишен финансов отчет за 2016 г., на „Грийнхаус Пропъртис“ АД и съставения „Доклад на независимия одитор“, одиторът на дружеството изразява следното „мнение“ към своя доклад:**

➤ **Мнение**

„По мое мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 Декември 2016 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в Р България.“

## ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

### а. АКТИВИ И ПАСИВИ

#### Динамика на активите

| Активи<br>(хил.лв)                     | Отчетен период |              |
|--|----------------|--------------|
|  | 2015           | 2016         |
|  | одитиран       | одитиран     |
| Записан, но невнесен капитал           | 15             | 15           |
| <b>Текущи активи в т.ч.</b>            | <b>2 451</b>   | <b>8 182</b> |
| Търговски и други вземания             | 1 613          | 6 265        |
| Акции и дялове в предприятия           | 585            | 1 716        |
| Парични средства и парични еквиваленти | 184            | 123          |
| Разходи за бъдещи периоди              | 69             | 78           |
| <b>Нетекучи активи в т.ч.</b>          | <b>892</b>     | <b>759</b>   |
| Нематериални активи                    | 828            | 686          |
| НДМА в процес на изграждане            | -              | -            |
| Съоръжения и други                     | 64             | 73           |
| <b>Общо активи</b>                     | <b>3 358</b>   | <b>8 956</b> |

Източник: „Грийнхаус Пропъртис“ АД

Най-голям дял в структурата на текущите активи заемат търговските и други вземания. Към края на 2016 г. краткосрочните вземания са в размер на 6 265 хил. лв., а към 2015 г. са на стойност 1 613 хил. лв., което се дължи на предоставен краткосрочен заем на трето лице в размер на 4,500 хил. лв. Към датата на проспекта краткосрочният заем е върнат в пълен размер. През 2015 г. са придобити ценни книжа, които са класифицирани като „акции и дялове в предприятия“ в баланса на дружеството. Паричните средства са намалили размера си от 184 хил. лв. към края на 2015 г. до 123 хил. лв. към края на 2016 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД поддържа дълготрайни нематериални активи, които отбелязват спад с 17,15 % към 31.12.2016 г. спрямо края на 2015 година.

#### СТРУКТУРА НА ДМА

| Показател<br>(хил.лв)           | Отчетен период |           |               |
|---------------------------------|----------------|-----------|---------------|
|                                 | 2015           | 2016      | Ръст          |
|                                 | одитиран       | одитиран  | в %           |
| Машини, съоръжения и оборудване | 64             | 73        | 14,06%        |
| Компютърна техника и софтуер    | -              | -         | 0,00%         |
| Офис обзавеждане                | -              | -         | 0,00%         |
| Транспортни средства, собствени | -              | -         | 0,00%         |
| Други нетекучи активи           | -              | -         | 0,00%         |
| <b>Общо инвестиции в ДМА</b>    | <b>64</b>      | <b>73</b> | <b>14,06%</b> |
| Нематериални активи             | 828            | 686       | (17,15)%      |



|   |            |            |                 |
|---|------------|------------|-----------------|
| НДМА в процес на изграждане                 | -          | -          | 0,00%           |
| <b>Общо ДМА, Нематериални активи и НДМА</b> | <b>892</b> | <b>759</b> | <b>(14,91)%</b> |

Източник: „Грийнхаус Пропъртис“ АД

Дълготрайните материални активи към 31.12.2016 г. са отчели ръст от 14,6% спрямо края на 2015 г. Дружеството притежава „съоръжения и други“ на стойност 64 хил.лв. и 73 хил.лв. съответно към 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. Нематериалните активи на дружеството към края на 2016 г. са намалили размера си с 17,15% спрямо края на 2015 г.

## ДИНАМИКА НА ПАСИВИТЕ

| Капитал и Пасиви<br>(хил.лв)          | Отчетен период |              |
|---------------------------------------|----------------|--------------|
|                                       | 2015           | 2016         |
|                                       | одитиран       | одитиран     |
| Собствен капитал                      | 284            | 296          |
| <b>Текущи задължения в т. ч.</b>      | <b>3 074</b>   | <b>2 360</b> |
| Търговски и други задължения          | 1 334          | 2 133        |
| Други задължения                      | 1 740          | 227          |
| <b>Нетекущи задължения в т.ч.</b>     | <b>0</b>       | <b>6 300</b> |
| Облигационен заем                     | -              | 6 300        |
| <b>Общо пасиви</b>                    | <b>3 074</b>   | <b>8 660</b> |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b> | <b>3 358</b>   | <b>8 956</b> |

Източник: „Грийнхаус Пропъртис“ АД

Емитентът разполага със собствен капитал в размер на 296 хил. лв. отчетен към края на 2016 г. Краткосрочната част на пасива представлява търговски и други задължения и други задължения. Към 31.12.2016 г. краткосрочните пасиви са в размер на 2 360 хил.лв., като към края на 2015 г. те са 3,074 хил. лв. или отбелязват намаление с 23,23%.

## КАПИТАЛОВА СТРУКТУРА

| Капиталова структура<br>(хил.лв)                 | Отчетен период |              |
|--|----------------|--------------|
|  | 2015           | 2016         |
|  | одитиран       | одитиран     |
| 1. Собствен капитал                              | 284            | 296          |
| 2. Нетекущи пасиви                               | 0              | 6 300        |
| 3. Текущи пасиви                                 | 3 074          | 2 360        |
| 4. Всичко пасиви (2+3)                           | 3 074          | 8 660        |
| <b>Нетекущи пасиви/Собствен капитал</b>          | <b>0,00</b>    | <b>21,28</b> |
| <b>Коефициент на финансова автономност (1:4)</b> | <b>0,09</b>    | <b>0,03</b>  |
| <b>Коефициент на задлъжнялост (4:1)</b>          | <b>10,82</b>   | <b>29,26</b> |

Източник: „Грийнхаус Пропъртис“ АД

Към 31.12.2016 г. нивото на финансова задлъжнялост изчислена чрез коефициент на задлъжнялост е 29,26, което се дължи на увеличение на нетекущата част на пасива.

## Б. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

За разглежданите периоди - 2015 г. и 2016 г., в таблиците по-долу е представена информация за приходите и разходите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, структурирани по видове дейности.

### СТРУКТУРА НА ПРИХОДИТЕ И ПЕЧАЛБИТЕ

| Приходи<br>(хил.лв)               | Отчетен период |              |
|-----------------------------------|----------------|--------------|
|                                   | 2015           | 2016         |
|                                   | одитиран       | одитиран     |
| Приходи от продажба на стоки      | -              | -            |
| Приходи от предоставяне на услуги | 6 102          | 5 949        |
| Финансови приходи                 | 769            | 1 202        |
| Други приходи                     | 48             | 103          |
| <b>Общо приходи за периода</b>    | <b>6 919</b>   | <b>7 254</b> |
| Печалба/загуба за годината        | (188)          | 12           |

Източник: „Грийнхаус Пропъртис“ АД

Към 31.12.2016 г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД отчита приходи от дейността си в размер на 7 254 хил. лв. Това е с 4,84% повече в сравнение със същия период на 2015 г. Най-голям дял в приходната част представляват приходите от наем и услуги, които към 31.12.2016 г. са в размер на 5 949 хил. лв. Финансовите приходи също увеличават размера си като към края на 2016 г. са в размер на 1 202 хил. лв., а към края на 2015 г. са в размер на 769 хил. лв. или бележат увеличение с 56,31%.

### СТРУКТУРА НА РАЗХОДИТЕ

| Разходи<br>(хил.лв)       | Отчетен период |              |
|---------------------------|----------------|--------------|
|                           | 2015           | 2016         |
|                           | одитиран       | одитиран     |
| Разходи за материали      | 56             | 37           |
| Разходи за външни услуги  | 6 703          | 6 771        |
| Разходи за възнаграждения | 37             | 49           |
| Разходи за амортизация    | 126            | 157          |
| Финансови разходи         | 185            | 228          |
| <b>Общо разходи</b>       | <b>7 107</b>   | <b>7 242</b> |

Източник: „Грийнхаус Пропъртис“ АД

Общите разходи на Дружеството към 31.12.2016 г. са в размер на 7 242 хил. лв., а в края на 2015 г. са в размер на 7 107 хил. лв. Основните разходи се формират от разходите за външни услуги. Размерът на разходите за външни услуги към 31.12.2016 г. е 6 771 хил. лв., а към 31.12.2015 г. са в размер на 6 703 хил. лв. или се увеличават с 1,01%. Другото отличително перо в разходната част са финансовите разходи, които през 2016 г. са се увеличили с 23,24% спрямо края на 2015 г.

## ПАРИЧЕН ПОТОК

| Паричен поток<br>(хил.лв)                               | Отчетен период |             |
|---|----------------|-------------|
|   | 2015           | 2016        |
|   | одитиран       | одитиран    |
| Нетни парични потоци от оперативна дейност              | (1 001)        | (18)        |
| Нетни парични потоци от инвестиционна дейност           | -              | -           |
| Нетни парични потоци от финансова дейност               | 1 088          | (43)        |
| <b>Нетно намаление/увеличение на паричните средства</b> | <b>87</b>      | <b>(61)</b> |
| Парични средства в началото на периода                  | 97             | 184         |
| <b>Парични средства в края на периода</b>               | <b>184</b>     | <b>123</b>  |

Източник: „Грийнхаус Пропъртис“ АД

„Грийнхаус Пропъртис“ АД към 31.12.2016 г. отчита отрицателни парични потоци от финансова дейност в размер на (43) хил. лв. Нетното намаление на паричните средства към края на 2016 г. е в размер на (61) хил. лв., като за сравнение към края на 2015 г. изменението е било с положителен знак в размер на 87 хил. лв. Паричните средства в края на 2016 г. са с 61 хил. лв. по-малко в сравнение с края на 2015 г.

## с. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

### КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

| Показатели<br>(хил.лв)                          | Отчетен период |          |
|---|----------------|----------|
|   | 2015           | 2016     |
|   | одитиран       | одитиран |
| 1. Печалба/загуба преди данъци                  | (188)          | 12       |
| 2. Нетна печалба/загуба за годината             | (188)          | 12       |
| 3. Общо приходи за периода                      | 6 919          | 7 254    |
| 4. Собствен капитал                             | 284            | 296      |
| 5. Пасиви                                       | 3 074          | 8 660    |
| 6. Активи                                       | 3 358          | 8 956    |
| Коефициент на финансова автономност (4:5)       | 0,092          | 0,034    |
| Коефициент на задлъжнялост (5:4)                | 10,824         | 29,257   |
| Брутна рентабилност на приходите (1:3)          | (2,72)%        | 0,17%    |
| Нетна рентабилност на приходите (2:3)           | (2,72)%        | 0,17%    |
| Брутна рентабилност на собствения капитал (1:4) | (66,20)%       | 4,05%    |
| Нетна рентабилност на собствения капитал (2:4)  | (66,20)%       | 4,05%    |
| Брутна рентабилност на пасивите (1:5)           | (6,12)%        | 0,14%    |
| Нетна рентабилност на пасивите (2:5)            | (6,12)%        | 0,14%    |
| Брутна рентабилност на активите (1:6)           | (5,60)%        | 0,13%    |
| Нетна рентабилност на активите (2:6)            | (5,60)%        | 0,13%    |

Източник: „Грийнхаус Пропъртис“ АД

## ВЗЕМАНИЯ ОТ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

### Сделки със свързани лица

През 2016 г., както и към края на 2015 г. не са извършвани сделки със свързани лица. Емитентът има вземания по договор цесия с дружеството майка Камалия Трейдинг ЛТД, възникнали преди 2014 г., но имат отражение в баланса през разглеждания исторически период.

Сделки със свързани лица на „Грийнхаус Пропъртис“ АД:

| Свързани лица<br>(хил.лв)    | Отчетен период |            |
|------------------------------|----------------|------------|
|                              | 2015           | 2016       |
| Вземания по договор за цесия | одитиран       | одитиран   |
| Камалия Трейдинг ЛТД         | 368            | 368        |
| <b>Общо</b>                  | <b>368</b>     | <b>368</b> |

В рамките на групата на Емитента се извършват сделки между дружеството-майка и дъщерните дружества. Всички значими вътрешногрупови сделки, инвестиции и други счетоводни сметки със свързани лица се класифицират като сделки със свързани лица. Тези сделки се сключват при пазарни условия.

### 1. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

„Грийнхаус Пропъртис“ АД, както и дружествата от икономическата му група не са и не са били страна по съдебни, административни или арбитражни производства, които имат или могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Емитента и неговата група.

Няма решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация или несъстоятелност на Емитента.

### 2. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

След датата на последния изготвен годишен одитиран финансов отчет на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, към 31.12.2016 г. до датата на настоящия документ има настъпили съществени промени във финансовата и търговска позиция на Емитента.

На 19.01.2017 г. е сключена сделка за покупката на 1 822 002 (еди милион осемстотин двадесет и две хиляди и две) броя, обикновени поименни акции с право на глас от капитала на „Еврохотелс“ АД, ЕИК 130035983, със седалище и адрес на управление гр. Самоково, курортен комплекс „Боровец“, хотел „Ела“. Продавач по сделката е „Синтетика“ АД, ЕИК 201188219, гр. София, бул. „Н.Й. Вапцаров“ №47, с обща покупна цена 3 279 604 (три милиона двеста седемдесет и девет хиляди шестстотин и четири) лева. В резултат на сделката „Грийнхаус Пропъртис“ АД придобива мажоритарен дял от 97,8% в капитала на „Еврохотелс“ АД.

## **XIV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ**

Към датата на Проспекта, капиталът на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е в размер на 850 000 лева, разпределен в 850 000 броя обикновени акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка. Всички акции са записани и напълно изплатени.

Емитентът не е изкупувал, съответно не притежава собствени акции.

Всички акции, издадени от „Грийнхаус Пропъртис“ АД са от един и същи клас с право на глас. Емитентът не е издавал конвертируеми ценни книжа.

Няма лица, които да притежават опции върху капитала на Емитента. Няма лица, в полза на които да е поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени акции и/или опции върху капитала на емитента или върху капитала на дъщерните му дружества.

### **2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ НА ЕМИТЕНТА**

„Грийнхаус Пропъртис“ АД е търговско дружество, учредено по реда на чл. 158 и сл. от Търговския закон.

Съгласно чл. бот Устава, „Грийнхаус Пропъртис“ АД е с предмет на дейност: покупко – продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Съгласно чл. 7 от Устава, капиталът на Дружеството е в размер на 850 000 (осемстотин и петдесет хиляди) лева, разпределени на 850 000 (осемстотин и петдесет хиляди) броя, обикновени, поименни, налични, акции, с право на един глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Съгласно чл. 9, ал. 1 от Устава, Дружеството издава само поименни акции с право на един глас, водени по регистрите на „Централен Депозитар“ АД.

Съгласно чл. 9, ал. 2 от Устава, акциите са неделими.

Съгласно чл. 10, ал. 1 от Устава, всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Съгласно чл. 10, ал. 2 от Устава, когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник.

Съгласно чл. 27от Устава, Общото събрание на акционерите може да приема решения за издаване на облигации. Вида на облигациите начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметри на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава;

Съгласно чл. 50, ал. 2 от Устава, Съветът на директорите има правото да приема решения за извършване на сделките, упоменати в чл. 236, ал. 2 от Търговския закон без да е необходимо предварително съгласие на Общото събрание на акционерите на дружеството. В този случай е необходимо единодушно решение на Съвета на директорите.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект „Грийнхаус Пропъртис“ АД няма статут на „публично дружество“ по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Акциите на дружеството не се търгуват на организирания от „БФБ-София“ регулиран пазар на финансови инструменти.

Разпоредбите от Устава се прилагат дотолкова, доколкото не противоречат на действащото законодателство в Република България.

### **3. ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ И СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ**

#### **Разпоредби, касаещи Общото събрание на акционерите - Устав**

##### **Състав на Общото събрание на акционерите**

**Чл. 25. (1).**Общото събрание на акционерите включва акционерите с право на глас. Те участват в заседанията на Общото събрание на акционерите лично или чрез упълномощен свой представител.

(2).Членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, могат да вземат участие в работата на заседанията на Общото събрание на акционерите без право на глас.

(3).Когато наетите лица в дружеството са повече от 50 (петдесет), те се представляват в заседанията на Общото събрание на акционерите от едно лице с право на съвещателен глас.

##### **Представителство**

**Чл. 26. (1).** Пълномощник на юридическо или физическо лице може да бъде само физическо лице.

##### **Компетентност на Общото събрание на акционерите**

**Чл. 27.** Общото събрание на акционерите:

1. изменя и допълва Устава на Дружеството;
- 2.увеличава и намалява капитала на Дружеството;
3. преобразува и прекратява Дружеството;
4. избира и освобождава членове на Съвета на директорите, определя възнаграждението им, включително правото им да придобият акции и облигации на Дружеството;
5. назначава и освобождава дипломирани експерт - счетоводители;
6. одобрявагодишния финансов отчет след заверка от назначенияексперт - счетоводител, приема решение за разпределение на печалбата, за попълване на резервите на Дружеството;
7. решава издаването на облигации;
- 8.Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
9. назначава ликвидаторите при прекратяване на Дружеството освен в случай на несъстоятелност;
10. решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона и този Устав.

##### **Провеждане на заседанията на Общото събрание на акционерите**

**Чл. 28. (1).**Общото събрание на акционерите провежда свое редовно заседание най-малко веднъж годишно по седалището на дружеството;

(2) Първото заседание на Общо събрание на акционерите след неговото вписване се провежда не по-късно от 18 (осемнадесет) месеца от учредяване на Дружеството, а следващите – не по-късно от 6 (шест) месеца след края на съответната отчетна година;

(3)В случай че загубите надхвърлят една втора от капитала, се провежда общо събрание не по-късно от три месеца от установяване на загубите.

##### **Свикване на Общото събрание**

[www.ghproperties.bg](http://www.ghproperties.bg)



**Чл.29.** Общото събрание на акционерите избира председател, секретар и преброител на гласовете за всяко свое заседание.

**Чл. 30. (1).** Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите. То може да се свика и по искане на акционери, които повече от 3 (три) месеца притежават акции, представляващи поне 5% (пет процента) от капитала.

(2). Ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5% (пет) процента от капитала, то не бъде удовлетворено или ако Общото събрание на акционерите не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

#### **Разпоредби, касаещи Съвета на Директорите - Устав**

##### **Състав на Съвета на директорите**

**Чл. 39. (1).** Акционерното дружество се управлява от Съвет на директорите.

(2). Съветът на директорите се състои най-малко от 3 (три), но не повече от 7 (седем) лица.

##### **Мандат**

**Чл. 40. (1).** Членовете на съвета на директорите се избират за срок от 5 (пет) години, като първият Съвет на директорите се избира за срок от 3 (три) години. Те могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.

(2). Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение.

(3). Членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание на акционерите, което определя тяхното възнаграждение и може да ги заменя по всяко време.

(4). Членовете на Съвета на директорите имат всички права и изпълняват всички свои задължения и след изтичането на мандата им по алинея първа до избора на нови членове на Съвета на директорите.

##### **Изисквания към членовете на Съвета на директорите**

**Чл. 41. (1).** За членове на Съвета на директорите, респективно за представители по чл. 234, ал. 1 от ТЗ на юридически лица, членове на Съвета на директорите, могат да бъдат избирани (определяни) дееспособни физически лица, които отговарят на изискванията на действащото българско право относно членовете на Съвета на директорите на акционерно дружество.

(2). Членовете на Съвета на директорите имат право от свое или чуждо име да извършват търговски сделки, да участвуват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, ако те извършват конкурентна дейност на дружеството.

##### **Членове на Съвета на директорите – юридически лица**

**Чл. 42 (1).** Членове на Съвета на директорите могат да бъдат и юридически лица, които на основание чл. 234, ал. 1 от ТЗ определят дееспособни физически лица за свои представители при изпълнение на задълженията им в съвета.

(2). Членовете – юридически лица, трябва да отговарят на изискванията по ал. 1 от предходния член на настоящия устав.

##### **Уреждане на дейността на членовете на Съвета на директорите**

**Чл. 43. (1).** Отношенията между Дружеството и член на Съвета на директорите се уреждат чрез договор за възлагане на управлението. Договорът се сключва в писмена форма от името на дружеството чрез лице, овластено от Общото събрание на акционерите.

(2). Отношенията между дружеството и изпълнителния член на съвета се уреждат с договор за възлагане на управлението, който се сключва в писмена форма от името на дружеството чрез председателя на съвета на директорите.

(3). Съветът на директорите приема правила за своята работа.

#### **Прекратяване на правомощията на член на Съвета на директорите**

**Чл. 44.** Член на Съвета на директорите може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до 6 (шест) месеца дружеството трябва да впише освобождаването му в търговския регистър. В случай че дружеството не направи това, заинтересуваният член на Съвета на директорите може сам да заяви за вписване това обстоятелство, което се вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

#### **Гаранция за управление от членовете на Съвета на директорите**

**Чл. 45. (1).** Членовете на Съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер на 3 (три) месечното им брутно възнаграждение.

(2). Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили виновно на дружеството.

(3). Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

#### **Представителна власт**

**Чл. 46. (1).** Съветът на директорите управлява и представлява дружеството.

(2). Съветът на директорите овластява едно или повече лица от състава си като изпълнителен член (изпълнителен директор), което/ които представлява/т дружеството пред трети лица.

(3). Имената на лицата, овластени да представляват дружеството, се вписват в търговския регистър.

#### **Права и задължения на членовете на Съвета на директорите**

**Чл. 47. (1).** Членовете на Съвета на директорите са длъжни да изпълняват функциите си с грижата на добър търговец в интерес на дружеството и на всички акционери.

(2). Членовете на Съвета на директорите са длъжни да не разгласяват информацията, станала им известна в това им качество, включително след като престанат да бъдат членове на съвета. Това задължение не се отнася за информация, която по силата на закон е достъпна за трети лица или вече е разгласена от дружеството.

(3). Предходните алинеи се прилагат и за физически лица, които представляват юридическите лица – членове на съвета.

#### **Правомощия на Съвета на директорите**

**Чл. 50. (1).** Съветът на директорите решава всички въпроси, свързани с дейността на дружеството, освен тези, които по закон или съгласно този Устав са от изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите.

(2). Съветът на директорите може да взема решения по чл. 236, ал. 2 от ТЗ без да е необходимо предварително съгласие на Общото събрание на акционерите на дружеството. В този случай е необходимо единодушно решение на Съвета на директорите.

## **XV. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ**

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ, Емитентът или член на неговата икономическа група не са сключвали съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната им дейност.

## **XVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС**

В настоящия Регистрационен документ не са включени изявления и/или доклади, изготвени от външни консултанти, експерти или одитори, различни от отговорните за информацията в Проспекта лица, посочени в т. I. „Отговорни лица” от този документ.

Настоящият Регистрационен документ включва само информация, която е предоставена от Емитента или е събрана от публични източници – Търговски регистър при Агенцията по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg)), интернет-страницата на Министерство на финансите на Република България ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)).

С подписа си на последната страница от този документ представителят на Емитента потвърждава, че информацията, получена от горепосочените публични източници е точно възпроизведена и че доколкото на Емитента е известно и може да се провери от информацията, публикувана от тези публични източници, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия документ не е включена финансова информация, различна от съдържащата се в одитираните финансовите отчети на Дружеството.

## XVII. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на Проспекта инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, останалите части на Проспекта, Устава на Емитента, Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, всички писма, доклади и други документи, относими към Проспекта, историческа финансова информация, оценки и отчети, както и с другите документи, към които те препращат, както и да получат допълнителна информация по Регистрационния документ и по целия Проспект на следния адрес за кореспонденция на Емитента:



„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
гр. София, бул. „Христофор Колумб“ №43  
Тел.: +359 02 96 51 554  
от 9.00 – 17.30 ч.  
Лице за контакт: Ива Христова Гарванска - Софийанска  
Интернет адрес: [www.ghproperties.bg](http://www.ghproperties.bg)  
E-mail: [office@ghproperties.bg](mailto:office@ghproperties.bg)

## XVIII. ДЕКЛАРАЦИИ

### Декларация от съставителя на настоящия документ:

Подписалата се по-долу, Ива Христова Гарванска-Софиянска, като съставих настоящия Регистрационен документ към 11.05.2017 г., декларирам, че, доколкото ми е известно и след като съм положила всички разумни усилия да се уверя в това, съдържащата се в този документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

СЪСТАВИТЕЛ:



**Ива Гарванска-Софиянска**

### Декларация от Емитента по чл. 81, ал. 2 ЗППЦК:

Подписалата се по-долу, Ива Гарванска-Софиянска, в качеството си на представляващ Емитента „Грийнхаус Пропъртис“ АД, декларирам, че настоящият Регистрационен документ към 11.05.2017 г. съответства на изискванията на закона.

За „Грийнхаус Пропъртис“ АД:



**Ива Гарванска-Софиянска**

**Изпълнителен директор**