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 I

Резюме

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.

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

РАЗДЕЛ А — ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	
Елемент	Оповестяване
А.1	Настоящото Резюме следва да се възприема като въведение към Проспекта.
	Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от инвеститора.
	Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство.
	Носят гражданска отговорност само тези лица, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на Проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.
А.2	Емитентът не предвижда използване на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации за последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществени от финансови посредници, доколкото към датата на Проспекта на Емитента не са известни намерения на досегашните облигационери за продажба на определени количества облигации при вторичната търговия с издадените от Дружеството облигации, във връзка с които съответно да са ангажирани финансови посредници. **Информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един финансов посредник се предоставя към момента на офертата от съответния финансов посредник.**

РАЗДЕЛ Б — ЕМИТЕНТЪТ И ВСЕКИ ГАРАНТ	
Елемент	Оповестяване
Б.1	Емитентът на настоящата облигационна емисия е „Грийнхаус Пропъртис" АД.
Б.2	„Грийнхаус Пропъртис" АД е вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200923185. Седалище и адрес на управление на дружеството е в гр. София, п.к. 1592, бул. „Христофор Колумб" №43.
Б.4б	Основните тенденции за развитието на „Грийнхаус Пропъртис" АД са пряко и основно свързани с дейността му, неговото развитие, финансово състояние и перспективи. 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 ще се повишат с до 5-10%. Тендецията 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 нискитие лихвени нива по ипотечните крадити позволяват на потребителите да се раздвижат и да се сключват значителни по обем сделки. Въпреки, че през 2016 г. ще се пусне на пазара голяма част от новостроящите се сгради, паразарът няма да задоволи напълно желанията на протребителите. В тази връзка се очаква покачването на цените на недвижими имоти да се задържи и през следващата 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 по-високите цени, които са готови да заплатят за покупка в качествени нови проекти. Не са известни значителни неблагоприятни промени или обстоятелства, възникнали след датата на последния одитиран финансов отчет, които могат да имат значителен ефект върху финансовото състояние на емитента.

Б.5

Към 04.04.2017 г., видно от представената по –долу таблица относно акционерите на „Грийнхаус Пропъртис " АД, са „Камалия Трейдинг" ЛТД и „Еврохолд България" АД, които притежават съответно 81 % и 19 % от капитала на Дружеството. Емитентът притежава инвестиции в едно дъщерно дружество.

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

АКЦИОНЕРНА СТРУКТУРА НА ЕМИТЕНТА

Акционери на „Грийнхаус Пропъртис" АД към 25.01.2017 г.

Акционер	Седалище	Брой акции	Дял от капитала
Камалия Трейдинг ЛТД	Република Кипър, гр. Никозия 1075, ул. „Михалакопуло" № 12	433 500	81 %
Еврохолд България АД	гр. София 1592, бул. " Христофор Колумб" No 43	416 500	19 %

Източник: *„Грийнхаус Пропъртис" АД*

Б.9

Емитентът не е изготвял прогнози или оценки на печалбата.

Б.10

Одиторските доклади за 2015 г. и 2016 г. върху финансовите отчети на Емитента, обхващащи историческата одитирана финансова информация на Емитента, описана в Регистрационния документ към Проспекта, не съдържат квалифицирани одиторски мнения.

Б.12

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

Източник: *„Грийнхаус Пропъртис" АД*

Активите на Дружестото 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 нарстване 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 декемви 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 нетекущите задължения към 31.12.2016 г., които представляват задължения по облигационен заем.

Съгласно заверения 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 кипатала, 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 отчетет 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 таблиця са прадставени данни от годишните одитирани финансови отчети на „Еврохотелс" АД, за 2015, 2016 г.

Еврохотелс АД			
ПОКАЗАТЕЛ	**Отчетен период**		
(хил.лв.)	**2015**	**2016**	**Ръст**
Приходи от оперативна дейност	569	620	8,96%
Финансови приходи	29	20	-31,03%
Общо приходи за периода (1)	**598**	**640**	7,02%
Оперативни разходи	-643	-701	9,02%
Финансови разходи	-93	-91	-2,15%
Общо разходи за периода	**-736**	**-792**	7,61%
Печалба/Загуба за годината (2)	**-138**	**-152**	10,14%
Сума на активите в т.ч. (3)	**1 576**	**1 484**	-5,84%
Нетекущи активи	940	902	-4,04%
Текущи активи	636	582	-8,49%
Общо пасиви в т.ч. (4)	**1 464**	**1 524**	4,10%
Нетекущи пасиви	-	-	0,00%
Текущи пасиви	1 464	1 524	4,10%
Собствен капитал (5)	**112**	**-40**	-135,71%
Коефициент на финансова автономност (5/4)	0,08	-0,03	-134,31%
Коефициент на задлъжнялост (4/5)	13,07	-38,10	-391,48%
Собствен капитал/Активи	0,07	-0,03	-137,93%
Пасиви/Активи	0,93	1,03	10,55%
Текущи пасиви/Пасиви	1,00	1,00	0,00%
Нетна рентабилност на приходите (2:1)	-0,23	-0,24	2,92%
Нетна рентабилност на собствения капитал (2:5)	-1,23	3,80	408,41%
Нетна рентабилност на пасивите (2:4)	-0,09	-0,10	5,81%
Нетна рентабилност на активите (2:3)	-0,09	-0,10	16,97%

Не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента от датата на последната публикация на годишният одитиран финансов отчет за 2016 г.

След датата на последния изготвен годишен одитиран финансов отчет на „Грийнхаус Пропъртис" АД, за 2016 г. до датата на настоящия документ има настъпили съществени промени във финансовата и търговска позиция на Емитента.
На 20.01.2017 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.

Б.13	На 15 ноември 2016 г. „Грийнхаус Пропъртис" АД издава първа по ред 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 инвестиционниет 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 оперирящи 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.

Б.14

Към 11.05.2017 г., видно от представената по –долу таблица относно акционерите на „Грийнхаус Пропъртис " АД, са „Камалия Трейдинг" ЛТД и „Еврохолд България" АД, които притежават съответно 81 % и 19 % от капитала на Дружеството. Емитентът притежава инвестиции в едно дъщерно дружество.

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

Към датата на проспекта Емитентът има инвестиция в едно дъщерно дружество, оперираща 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%

АКЦИОНЕРНА СТРУКТУРА НА ЕМИТЕНТА

Акционери на „Грийнхаус Пропъртис" АД към 25.01.2017 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 %

Б.15

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.

Б.16

Към датата на Проспекта, Емитента няма информация за пряк или непряк контрол и собственост, извън ясно упомената информация в точка Б.14 по-горе в текущия документ.

Б.17	Емитентът или на неговите дългови ценни книжа нямат и не са имали кредитни рейтинги, определени по негово искане или при сътрудничеството му в рейтинговия процес.
Б.18	**ЗАСТРАХОВКА:** Застрахователна полица № 22900100000032/09.12.2016 г. - Застрахователен договор "Облигационен заем". **ЗАСТРАХОВАТЕЛ:** „Застрахователно дружество Евроинс" АД, Разрешение за извършване на дейност No 8/15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, действащо в качеството на Застраховател. **ЗАСТРАХОВАН/ ТРЕТО ПОЛЗВАЩО СЕ ЛИЦЕ:** Всички облигационери, притежаващи облигации от емисия корпоративни облигации, регистрирана в „Централен депозитар" АД с ISIN код BG2100017164. На основание Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите", сключен на 25.11.2016 г. между „Грийнхаус Пропъртис" АД и „ИНВЕСТБАНК" АД, застраховката се сключва в полза на „ИНВЕСТБАНК" АД в качеството й на банка-довереник (представител) на облигационерите **ЗАСТРАХОВАЩ:** „Грийнхаус Пропъртис" АД като Емитент на първа по ред емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100017164. **ПРЕДМЕТ НА ЗАСТРАХОВКАТА:** Застрахователят, на база писмено предложение от страна на Застраховащия, срещу плащане на застрахователна премия и при реда, условията и сроковете, посочени в застрахователната полица, приема да заплати на Застрахования, а именно Банката-Довереник като представител на облигационерите от емисията, застрахователно обезщетение в размер на дължимите плащания на всяка главница и/или договорна лихва, съгласно условията на емисията. **ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ПОКРИТИЕ:** 1) Застраховката покрива риска от неплащане от страна на Застраховащия в полза на всеки облигационер на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, вкл. в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията, съгласно условията на облигационния заем. **ЗАСТРАХОВАТЕЛНА СУМА:** Застрахователната сума е с лимит до 7 796 250 (седем милиона седемстотин деветдесет и шест хиляди двеста и петдесет) лева, равна на сбора от всички дължими главници и договорни лихви по Емисията, както следва: • общ размер на главниците по облигациите от Емисията с лимит до 6 300 000 (шест милиона и триста хиляди) лева; • общ размер на лихвите по облигациите от Емисията с лимит до 1 496 250 (един милион четиристотин деветдесет и шест хиляди двеста и петдесет) лева. **ЗАСТРАХОВАТЕЛЕН ПЕРИОД** Застрахователната полица влиза в сила от 00.00 часа на датата, следваща датата на подписването й (09.12.2016 г.) и е валидна до 24.00 ч. на 30 (тридесетия) ден след падежа на последното главнично и/или лихвено плащане по емисията. За да породи действие през посочения застрахователен период застрахователната полица следва да бъде подписана от страна на овластените представители на ЗАСТРАХОВАТЕЛЯ и на ЗАСТРАХОВАЩИЯ и съответната вноска от дължимата застрахователна премия следва да бъде внесена в пълен размер. Първата вноска от застрахователната премия по подписаната от страна на овластените представители на ЗАСТРАХОВАТЕЛЯ, ЗАСТРАХОВАЩИЯ и Довереника на облигационерите застрахователна полица е изплатена от ЗАСТРАХОВАЩИЯ в пълния й размер. Рискът от неплащане на дължима вноска от застрахователната премия е разгледан подробно по-горе в Раздел „Рискови фактори". **ЗАСТРАХОВАТЕЛНО СЪБИТИЕ**: Застрахователното събитие ще се счита настъпило, ако в срок до 30 (тридесет) дни след падежа на което и да е дължимо плащане на главница и/или договорна лихва по емисията (вкл. ако в срок от 30 дни след обявяване на емисията за предсрочно изискуема) Застраховащият не е заверил откритата банкова сметка при „Централен депозитар" АД за изплащане на лихви и/или главници по облигационна емисия с ISIN BG2100017164 с пълния размер на дължимите суми за съответното плащане. При горепосочените условия застрахователното събитие настъпва в 17.30 часа на последния ден от срока по изречение "първо", а ако същият е неработен – в 17.30 часа на последния работен ден преди изтичане на срока по изречение "първо". **ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ОБЕЗЩЕТЕНИЕ:** 1) 1. Застрахователното обезщетение ще бъде равно на разликата между размера на дължимото плащане и размера на сумата, с която откритата

	банкова сметка при „Централен депозитар" АД е заверена от Застраховащия на последния работен ден преди изтичане на 30 (тридесет) дни след падежа на съответното плащане по емисията (вкл. на последния работен ден преди изтичането на 30 дни след обявяване на емисията за предсрочно изискуема). 2. При настъпване на застрахователно събитие застрахователното обезщетение ще бъде дължимо на първия ден след изтичане на 30 (тридесет) дни след падежа на съответното плащане по емисията (вкл. на първия ден след изтичане на 30 дни след обявяване на емисията за предсрочно изискуема), а ако този ден е неработен ден – на първия следващ работен ден. 3. Застрахователното обезщетение се изплаща от ЗАСТРАХОВАТЕЛЯ по откритата банкова сметка при „Централен депозитар" АД в срок три работни дни след предявяване на искане за заплащане на застрахователно обезщетение от Банката-Довереник на облигационерите, под формата на писмено уведомление от Банката-Довереник на облигационерите за настъпване на застрахователно събитие, придружено от писмена справка от Централен Депозитар АД за извършени плащания по Емисията, указващо пълното или частично неизпълнение от страна на Застраховащия на задължение за извършване на съответно плащане по Емисията по банковата сметка на Централен Депозитар. Посочените документи трябва да бъдат получени от Застрахователя в срок до 15 (петнадесет) дни от настъпването на застрахователното събитие и да указват ясно точния размер на дължимото застрахователно обезщетение. **ДРУГИ РАЗПОРЕДБИ:** Застрахователната полица съдържа всички съществени елементи на сключения между страните застрахователен договор. За неуредени в застрахователната полица въпроси и отношения ще се прилагат съответно относими нормативни разпоредби с пряко действие на територията на Република България.
Б.19	„ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД, със седалище и адрес на управление гр. София 1592, район Искър, бул. "Христофор Колумб" № 43, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на Република България с ЕИК 121265113, притежаващо Разрешение за извършване на дейност № 8/15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане. Контакт със Застрахователя относно сключения застрахователен договор „Облигационен заем" може да се осъществява на адрес: София 1592, бул. "Христофор Колумб" № 43, Тел.: (+359 2) 9651 514; Факс: (+359 2) 9651 526 Лице за контакт: Анелия Чочева; E-mail: office@euroins.bg ЗД Евроинс е учредено като акционерно дружество на 19.12.1996 г. в гр. София с Решение № 1 по фирмено дело № 15457/1996 на Софийски градски съд, под наименованието "Застрахователно и презастрахователно дружество БАЛКАНЪ" АД. ЗД Евроинс е една от първите застрахователни компании в България, получила лиценз за общо застраховане по приетия в края на 1996 г. Закон за застраховането. Разрешение за извършване на застрахователна дейност е издадено от Националния съвет по застраховане при Министерски съвет на Република България през 1998 г.Лицензът на ЗД Евроинс е допълван няколко пъти, последователно с Решение по Протокол № 62 от 09.11.1998 г. на НСЗ, Решение № В-8 от 27.12.1999 г. на Дирекцията за застрахователен надзор (ДЗН), Решение № В-26 на ДЗН от 01.02.2001 г., Разрешение № 398-ОЗ/29.09.2003 г. и Решения №№ 859-ОЗ от 27.09.2006 г. и 1090-ОЗ/08.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор.Към настоящия момент портфейлът на ЗД Евроинс обхваща над 45 броя застрахователни продукти, които покриват 18 вида застраховки от общо 18 разрешени на общозастрахователните дружества, в съответствие с Приложение №1, Раздел II към действащия в момента Кодекс за застраховането. Търговският модел на компанията е насочен към предлагането на пакетни застрахователни продукти, покриващи широк спектър от рискове и осигуряващи комплексно застрахователно обслужване на клиентите. През декември 2005 г. Комисията за финансов надзор потвърждава проспект за вторично публично предлагане на издадената от ЗД Евроинс емисия от 5,000,000 броя обикновени, безналични, поименни и свободно прехвърляеми акции, представляваща пълния размер на съдебно регистрирания към тогавашния момент капитал на дружеството и вписва дружеството като публично в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа. Като публично дружество и поднадзорно на Комисията за финансов надзор лице ЗД Евроинс разкрива периодична информация, вътрешна информация и друга регулирана информация по установения в закона ред. След допускане на акциите на ЗД Евроинс до търговия на организирания от „БФБ – София" АД регулиран пазар, дружеството увеличава капитала си два пъти за сметка на неразпределената печалба и два пъти чрез издаване на нови акции при условията на първично публично предлагане. След стартиралото през месец декември 2008 г. и вписано в Търговския регистър през месец февруари 2009 г. увеличение, капиталът на дружеството към настоящия момент възлиза на 11,753,556 лв., разпределен в същия брой обикновени безналични акции. Основен акционер в ЗД Евроинс е финансовият холдинг "Еврохолд България" АД чрез дъщерния си застрахователен подхолдинг "Евроинс Иншурънс Груп"

	АД."Еврохолд България" АД също е публично дружество и поднадзорно на Комисията за финансов надзор лице. Притежателите на облигации от настоящата емисия имат достъп до цялата налична информация, отнасяща се до застраховката на облигационния заем на адреса за кореспонденция на Емитента: гр. София, бул. „Христофор Колумб" №43 и на адреса за кореспонденция на Застрахователя: гр. София 1592, бул. "Христофор Колумб" № 43.

РАЗДЕЛ В — ЦЕННИ КНИЖА	
Елемент	Оповестяване
B.1	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. Международният код за идентификация на ценните книжа ISIN (International Security Identification Number) е **ISIN BG2100017164**
B.2	Облигационната емисия на „Грийнхаус Пропъртис" АД е деноминирана в български лева /BGN/.
B.5	Облигациите от настоящата емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в Закона за пазарите на финансови инструменти и подзаконовите нормативни актове към него, Правилника за дейността на „БФБ – София" АД и Правилника на „Централен депозитар" АД. След потвърждаване на Проспекта от Комисията за финансов надзор и допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар, същите ще се търгуват на "БФБ-София" АД - „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации", както и извънборсово (т.нар. OTC пазар), чрез лицензиран инвестиционен посредник – член на борсата.
B.8	Облигационерите по настоящата емисия, като страни по договора за облигационен заем, се явяват кредитори на Емитента, в което си качество имат два вида права: индивидуални и колективни. Правата, предоставяни от предлаганите облигации, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ. **Индивидуалните права на облигационерите са:** Право на вземане върху главница; Право на вземане за лихва; Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите; Право да се поиска издаване на заповед за изпълнение; Право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност. **Колективните права на облигационерите са:** Право на съвещателен глас; Право на решаващ глас; Права на представителите на облигационерите. Колективните права се упражняват чрез Общото събрание на облигационерите. Емитентът няма право да издава нови емисии привилегировани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, преди погасяване на настоящия облигационен заем, освен с предварителното съгласие на облигационерите от тази емисия. Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас, в случай че това няма да доведе до нарушаване на посочените финансови показатели. При вземане на решение за издаване на нова емисия обикновени облигации, общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии могат да дадат становище относно издаването на новата емисия обикновени облигации, което обаче няма обвързващ задължителен характер. Изпълнението на задълженията на Емитента по облигациите от настоящата емисия не е подчинено на изпълнението на други задължения на Емитента, било то и по последващи облигационни емисии.
B.9	Лихвените плащания по облигационния заем се определят на базата на фиксирана годишна лихва в размер на 4.75 % при лихвена конвенция ISMA Actual/Actual (Реален брой дни/Реален брой дни). Лихвените плащания се изчисляват като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации за отделните 6-месечни периоди.

	Срокът на облигационния заем е 60 (шестдесет) месеца от датата на издаване на облигационната емисия – 16 ноември 2016 г. Датата на падежа на облигационния заем е 16 ноември 2021 г. Главницата по облигационния заем е платима еднократно на падежа (bullet repayment) ведно с последното лихвено плащане, в случай, че не бъде упражнено правото за предсрочно пълно или частично погасяване на главницата (call option). Лихвените (купонните) плащания по облигационната емисия са дължими на всеки 6 (шест) месеца, считано от датата на издаване на емисията – 16 ноември 2016 г., изчислени върху номиналната стойност на всяка облигация. Главницата по облигационния заем е платима еднократно на падежа (bullet repayment) ведно с последното лихвено плащане на 60-тия месец – BGN 6,300,000 /шест милиона и триста хиляди/ лева. Доходността до падежа при емитиране на облигацията към момента на емитиране, представен като проста годишна доходност, е 4,75% и съвпада с така определеното купонно плащане, поради емитиране на облигациите по номиналната им стойност. Всички облигационери по настоящата емисия, като страни по договора за облигационен заем, се явяват кредитори на Емитента. Колективните права се упражняват чрез Общото събрание на облигационерите. Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия може да приема валидни решения, ако на събранието са представени най малко 1/2 от издадените и непогасени облигации. Мнозинството за приемане на всички решения от Общото събрание на облигационерите е определено на най-малко 50% плюс 1 (една) от представените облигации. Във връзка с вторичното публично предлагане на облигациите, Емитентът е сключил Договор от 25.11.2016 г. с „ИНВЕСТБАНК" АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите".
B.11	Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Грийнхаус Пропъртис" АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организирания от „БФБ–София" АД регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации".

РАЗДЕЛ Г — РИСКОВЕ	
Елемент	Оповестяване
Г.2	**Влияние на световната икономическа криза** 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, поемат курс на намаляване на рестрикциите, за което свидетелства понижението в лихвените нива. **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. **Политически риск -**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 -** 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 незаетите лица са от мъжки пол, между 25 и 34 години, без висше образование и с постоянно местожителство в градсксите райони на страната. **Източник: 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 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. **Източник: www.minfin.bg** **Инфлационен риск -** 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. **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. **Лихвен риск -** 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, какъвто 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. **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 й резултати, както и финансовото й състояние. **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 характкер, 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. **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.

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.

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.

Риск, от невъзможност за осигурявне 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 преструктурирания на отдаваните от него помещения. Това изисква немалки финансови ресурси и липсата на финансиране за дружеството ще затрудни значително дейността на Емитента. Същота така липсата на достатъчен финансов ресурс ще възпрепятства разширяването на дейността на Дружеството.

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 подобрение в капиталовата структура и да повиши собствения си капитал.

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 средста. Той е свързан с ненавременно, частично или пълно неизпълнение 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 й 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 скюлчвани 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 затруднениея 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, строителстовто и други свързани разходи (застраховки, данъци и такси и др.) ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

Съществува риск от забава или неплащане на договорените наеми.

Основният източник на доходите 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 подбира 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 намалеят, 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 икономическси 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. **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 облужване на дълга. **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 всичи негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева. **Ликвиден риск -** „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 стопанската си дейност. При необходимост Дружеството може да ползва привлечени заемни средства. **Инфлационен риск -** 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.
Г.3	**Кредитен риск -** Кредитният риск по облигациите представлява риска да не бъдат изплатени навреме или в пълен размер дължимите плащания от страна на Емитента на лихвите и/или главницата по облигационния заем. **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. **Лихвен риск -** Лихвеният риск е свързан с неблагоприятна промяна в цената на облигациите, в резултат на изменение в лихвените равнища. **Ликвиден риск -** Ликвидният риск е свързан с наличието на ниска степен или липсата на пазарно търсене на настоящите облигации. Ликвидността на пазара на ценни книжа изразява потенциалната възможност за покупка или продажба в кратки срокове и обичайни обеми на дадени ценни книжа на вторичния пазар.

Валутен риск - Настоящата емисия корпоративни облигации е деноминирана в лева (BGN). Наличието и поддържането на действащата система на фиксиран валутен курс между лев и евро и запазването на режима на валутен борд до приемането на страната в Евро зоната, определят липсата на съществен валутен риск за инвеститори, чиито първоначални средства са в евро.

Риск при реинвестиране - Рискът при реинвестиране представлява вероятността бъдещите парични постъпления (плащания), получавани по време на периода на държане на облигацията, да бъдат реинвестирани при доходност, различна от доходност до падежа, реализирана при първоначалната инвестиция в облигациите.

Риск от предплащане - Риск от предплащане съществува, когато в условията на емисията е предвидена опция в полза на Емитента за обратно изкупуване на облигациите преди падежа. Предсрочното погасяване, пълно или частично, може да се извърши от Емитента по негова преценка, при осигуряване на необходимия финансов ресурс, и въз основа на решение на Съвета на директорите на дружеството.

Инфлационен риск - Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите.

Нововъзникващи пазари - Инвеститорите на нововъзникващи пазари, какъвто е България, трябва да съзнават, че тези пазари са обект на по-голям риск от този на по-развитите пазари.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа - Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за други пазари на ценни книжа.

Риск от промяна на параметрите на емисията - Този риск се свързва с възможността определени параметри на облигационния заем да бъдат променени.

Промени в параметрите на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство и съгласно Практика на Комисията за финансов надзор, приета с Протокол № 11 от 16.03.2011 г.) могат да се извършват по реда и при условията, предвидени по-долу, по отношение на следните параметри на емисията:

1. окончателният падеж на емисията може да бъде отлаган, но в рамките на не повече от 4 (четири) години, считано от датата на падежа при първоначалното издаване на облигациите (като бъде отсрочено/разсрочено изплащането на главницата по заема в този срок);

2. възможна е промяна на лихвения процент и/или периодичността и условията на лихвените плащания, както и сроковете и условията за упражняване на кол опцията от Емитента;

3. могат да бъдат променяни финансовите показатели/съотношения, които Емитентът се задължава да спазва;

4. възможна е промяна на обезпечението и/или учредяване на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по сключения облигационен заем. Конкретната промяна в обезпечението, както и вида на допълнителното обезпечение, в случай, че е необходимо да се учреди такова, зависят от установения към дадения момент размер на необходимото допълнително обезпечение.

Промени в параметрите на облигационния заем са допустими при настъпване на някоя от следните ситуации, при която може обосновано да се приеме, че промяната ще е в интерес както на Емитента, така и на облигационерите:

1. възникване или задълбочаване на икономическа или финансова криза, която засяга неблагоприятно всички стопански субекти в страната или стопанските субекти, опериращи в сектора, в който Емитента извършва основната си дейност;

2. настъпване на съществена промяна в паричните потоци или в друг финансов показател на

	Емитента. **Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на застрахователя.** Сключеният застрахователен договор „Облигационен заем" между Емитента „Грийнхаус Пропъртис" АД и „Застрахователно Дружество Евроинс" АД в полза на облигационерите от настоящата емисия облигации, осигурява 100% покритие на риска от неплащане от страна на Застраховащия на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане до пълното погасяване на облигационния заем. Това твърдение не изключва възможността Застрахователя, поради финансови затруднения или форсмажорни обстоятелства да не успее да изплати застрахователното обезщетение. Поради цилкличността на пазара в дългосрочен план не е изключено едно бъдещо влошаване на показателите на Българската икономика да повлияе негативно върху платежоспособността на „Застрахователно Дружество Евроинс" АД. **Риск от неплащане на дължима вноска от застрахователната премия или от несключване на допълнителна застраховка за поддържане на размера на застрахователната сума до актуалния размер на рисковата експозиция по облигационния заем -** В съответствие със сключения Застрахователен договор "Облигационен заем" между Емитента " Грийнхаус Пропъртис" АД като ЗАСТРАХОВАЩ и "Застрахователно дружество ЕВРОИНС" АД като ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите от емисията като ЗАСТРАХОВАН, представлявани от Довереника на облигационерите – „ИНВЕСТБАНК" АД (Застрахователна полица № 22900100000032/09.12.2016 г.), ЗАСТРАХОВАТЕЛЯТ осигурява 100% покритие на риска от неплащане от страна на ЗАСТРАХОВАЩИЯ на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане до пълното погасяване на облигационния заем. В сключения застрахователен договор е предвидено разсрочено плащане на застрахователната премия. Съгласно разпоредбите на чл. 202 от Кодекса за застраховането, при неплащането на разсрочена вноска от застрахователната премия застрахователят може да намали застрахователната сума, да измени договора или да го прекрати, като застрахователят има възможността да упражни някое от тези права не по-рано от 15 дни от датата, на която застрахованият е получил писмено предупреждение. В сключения застрахователен договор не е посочено изрично кое от посочените по-горе права ще бъде упражнено от застрахователя след изтичането на 15-дневния срок от датата на падежа на разсрочената вноска. От друга страна, в раздел VI, т. 5 от сключения застрахователен договор е предвидено, че при неплащане на която и да е вноска от застрахователната премия в срок, застрахователят се задължава да уведоми Довереника на облигационерите в срок от 1 (един) работен ден от датата на падежа, на който не е извършено плащане. По този начин, Довереникът на облигационерите разполага с достатъчно време да прецени рисковете от неплащане на застрахователната премия, намеренията на застрахователя в тази връзка и съответните мерки, които следва да бъдат предприети за защита правата и интересите на облигационерите. С оглед на параметрите на сключената полица със „ЗД Евроинс" АД, за облигационерите не съществува риск от неплащане на застрахователнотото обещетение. В съответствие с разпоредбите на сключения между Емитента и „ИНВЕСТБАНК" АД Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите", Емитентът има задължение да поддържа размера на обезпечението на облигационния заем, не по-нисък от размера на дължимите плащания по същия (рискова експозиция), включително и посредством сключване на допълнителна застраховка. Риск от несключване и по-точно невъзможност за сключване на подобна допълнителна застраховка съществува, но доколкото подобна необходимост би възникнала единствено при промяна на параметрите на облигационния заем, а тя се извършват само с предварителното съгласие на облигационерите, то подобно съгласие обективно би било дадено само при наличието на застрахователно съгласие за сключване на допълнителна застраховка или при предоставяне на алтернативно обезпечение, прието от Довереника на облигационерите, респ. от Общото събрание на облигационерите.

РАЗДЕЛ Д - ПРЕДЛАГАНЕ	
Елемент	Оповестяване

Д.2б	Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Грийнхаус Пропъртис" АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организирания от „БФБ–София" АД регулиран пазар – Основен пазар BSE, Сегмент за облигации". Настоящото предлагане няма за цел набиране на допълнителни средства и по своята същност не е първично публично предлагане. Дружеството не очаква да получи приходи от допускането до търговия на регулиран пазар на емисията облигации. Искането за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа има за цел да осигури ликвидност при търгуване с облигациите на компанията и осигуряване на достъп до тях на по-широк кръг от инвеститори. Постъпленията от частното пласиране на облигациите ще бъдат използвани в съответствие с основната цел на емитирания облигационен заем, а именно: 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 пригежаващи 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. Оборотни средства;
Д.3	Всички облигации от настоящата емисия могат да се предлагат за търговия на регулирания пазар. Началният срок за търговия с облигациите на Емитента на „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации" на „БФБ – София" АД е датата на първата котировка, определена от Съвета на директорите на „БФБ – София" АД. Крайният срок за търговия на „БФБ-София" АД е 5 /пет/ работни дни преди падежа на облигационната емисия. Инвеститорите могат да се обърнат към всички инвестиционни посредници – членове на „БФБ-София" АД за осъществяване на сделка с предлаганите ценни книжа. Търговията с облигациите от настоящата емисия ще се извършва съгласно Правилника за дейността на „БФБ – София" АД и Правилника на „Централен депозитар" АД. Плащанията по сключените сделки ще се извършват съгласно условията на избрания инвестиционен посредник и съобразно стандартните процедури за сетълмент на борсови сделки – от вида „Доставка срещу плащане" през „Централен депозитар" АД. След приключване на сетълмента "Централен депозитар" АД заверява клиентската подсметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху облигациите могат да бъдат заявени за издаване от „Централен депозитар" АД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.
Д.4	На Емитента не е известно наличието на интереси, включително конфликтни такива, на физически и/или юридически лица, които да са съществени за настоящата емисия облигации и нейното допускане до търговия на регулиран пазар. Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.
Д.7	Не са предвидени специфични разходи от Емитента, които да се поемат от инвеститорите при вторичното публично предлагане на облигациите. Инвеститорите дължат такси при осъществяване на сделките на регулиран пазар съгласно Тарифата на „БФБ – София" АД и тарифата на съответния инвестиционен посредник, чрез който осъществяват сделката.

ДЕКЛАРАЦИИ

Декларация от съставителя

Подписалата се по-долу, Ива Христова Гарванска-Софиянска, като съставих настоящото Резюме 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 Христова Гарванска-Софиянска

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

Подписалата се по-долу, Ива Христова Гарванска-Софиянска, в качеството си на представляващ Емитента „Грийнхаус Пропъртис" АД, декларирам, че настоящото Резюме към 11.05.2017 г. отговаря на изискванията на закона.

За „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД:

Ива Христова Гарванска-Софиянска

Изпълнителен директор