

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ЧАСТ II ОТ ПРОСПЕКТ ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ
НА “ГРИЙН ТАУН ПРОДЖЕКТС” ЕАД

Вид	Акции - обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми, с право на глас	
Брой	8 000 000 (осем милиона) броя	
Присвоен номер по ISIN:	ISIN: BG1100014189	
	на акция	общо
Номинална стойност	1,00 лв.	8 000 000 лв.
Емисионна стойност	1,00 лв.	8 000 000 лв.
Начална дата за записване на акциите	Първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в информационната медия Х3News и на интернет страниците на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД и на упълномощения инвестиционен посредник „Капман” АД, (ако публикациите са в различни дати – първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от най-късната от всички дати).	
Краен срок за записване на акциите	Десетия работен ден от началната дата.	
Инвестиционен посредник	“Капман” АД, гр. София , ул. “Три уши” № 8, ет. 6	

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

Комисията за финансов надзор е потвърдила Регистрационния документ (като част от Проспекта) с Решение № 527-Е/02.04.2019г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в него информация.

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

СЪДЪРЖАНИЕ

I.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА	7
1.1.	ИМЕНАТА НА ВСИЧКИ ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА, ДАДЕНА В ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ И В ЗАВИСИМОСТ ОТ СЛУЧАЯ, ЗА ОПРЕДЕЛЕНИ ЧАСТИ ОТ НЕГО.	7
1.2.	ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ОТГОВАРЯТ ЗА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ.....	7
II.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	8
2.1.	ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ (ЗАЕДНО С ТЯХНОТО ЧЛЕНСТВО В ПРОФЕСИОНАЛЕН ОРГАН)	8
2.2.	АКО ОДИТОРИТЕ СА ПОДАЛИ ОСТАВКА, БИЛИ СА ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ НАЗНАЧЕНИ ОТНОВО ПРЕЗ ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ДА СЕ УКАЖАТ ПОДРОБНОСТИТЕ, АКО СА СЪЩЕСТВЕНИ.....	8
III.	ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	8
3.1.	ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ЕМИТЕНТА, ПРЕДСТАВЕНА ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ И ВСЕКИ ПОСЛЕДВАЩ МЕЖДИНЕН ПЕРИОД, В СЪЩАТА ВАЛУТА КАКТО НА ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ.	8
IV.	РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	9
V.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	18
5.1.1.	ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА.....	18
5.1.2.	МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР	18
5.1.3.	ДАТА НА СЪЗДАВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА, С ИЗКЛЮЧЕНИЕ НА СЛУЧАЯ, КОГАТО Е ЗА НЕОПРЕДЕЛЕН ПЕРИОД.....	18
5.1.4.	СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА, ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО, СЪГЛАСНО КОЕТО ЕМИТЕНТЪТ УПРАЖНЯВА ДЕЙНОСТТА СИ, СТРАНА НА РЕГИСТРАЦИЯТА И АДРЕС И ТЕЛЕФОНЕН НОМЕР НА НЕГОВОТО СЕДАЛИЩЕ СПОРЕД УСТРОЙСТВЕНИЯ МУ АКТ (ИЛИ ОСНОВНО МЯСТО НА ДЕЙНОСТ, АКО Е РАЗЛИЧНО ОТ СЕДАЛИЩЕТО СПОРЕД УСТРОЙСТВЕНИЯ МУ АКТ)	19
5.1.5.	ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА	19
5.2.1.	ОПИСАНИЕ (ВКЛЮЧИТЕЛНО РАЗМЕРА) НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ	21
5.2.2.	ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ГЕОГРАФСКОТО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ТЕЗИ ИНВЕСТИЦИИ (В НЕГОВАТА СТРАНА И В ЧУЖБИНА) И МЕТОДА НА ФИНАНСИРАНЕ (ВЪТРЕШНО И ВЪНШНО)21	
5.2.3.	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГЛАВНИТЕ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ЗА КОИТО НЕГОВИТЕ ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ ВЕЧЕ СА ПОЕЛИ ТВЪРДИ АНГАЖИМЕНТИ.....	21
VI.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	22
6.1.1.	ОПИСАНИЕ И КЛЮЧОВИ ФАКТОРИ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЕСТЕСТВОТО НА ОПЕРАЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИТЕ ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ, ПОСОЧВАЩО ГЛАВНИТЕ КАТЕГОРИИ ПРОДАВАНИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ ИЗВЪРШВАНИ УСЛУГИ ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	22
6.1.2.	ИНДИКАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ЗНАЧИТЕЛНИ НОВИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ УСЛУГИ, КОИТО СА БИЛИ ВЪВЕДЕНИ И ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО РАЗРАБОТВАНЕТО НА НОВИ ПРОДУКТИ ИЛИ УСЛУГИ Е БИЛО ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНО, ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА РАЗРАБОТВАНЕТО	28
6.2.	ГЛАВНИ ПАЗАРИ	28
	ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ПАЗАРИ, В КОИТО СЕ КОНКУРИРА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО РАЗБИВКАТА НА ОБЩИТЕ ПРИХОДИ ПО КАТЕГОРИЯ ДЕЙНОСТ И ГЕОГРАФСКИ ПАЗАР ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.	28
6.3.	ВЛИЯНИЕ НА ИЗКЛЮЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА И ПАЗАРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО29	

6.4. ДАННИ ЗА СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ.....	29
6.5. ОСНОВАНИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ	29
VII. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	29
7.1 АКО ЕМИТЕНТЪТ Е ЧАСТ ОТ ГРУПА - КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА.....	29
7.2 СПИСЪК НА ЗНАЧИТЕЛНИТЕ ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО НАИМЕНОВАНИЕ, СТРАНА НА РЕГИСТРАЦИЯ ИЛИ НА ДЕЙНОСТ, ПРОПОРЦИОНАЛНО АКЦИОНЕРНО УЧАСТИЕ И АКО Е РАЗЛИЧНО, ПРОПОРЦИЯТА НА ДЪРЖАНИТЕ АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС.....	29
VIII. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	29
8.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАЩИ ИЛИ ЗАПЛАНУВАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ ДМА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЗИНГОВАНИ ИМОТИ И ВСЯКАКВИ ГОЛЕМИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ.....	29
8.2. ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДМА ОТ ЕМИТЕНТА.....	31
IX. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	31
9.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ	31
9.2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА.....	32
9.2.1. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ЗНАЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕОБИЧАЙНИ ИЛИ РЕДКИ СЪБИТИЯ ИЛИ НОВИ РАЗВИТИЯ, КОИТО ЗАСЯГАТ СЪЩЕСТВЕНО ПРИХОДИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО СТЕПЕНТА, В КОЯТО СЕ ЗАСЯГАТ ПРИХОДИТЕ	32
9.2.2. КОГАТО ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ ОПОВЕСТЯВАТ ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В НЕТНИТЕ ПРОДАЖБИ ИЛИ ПРИХОДИ, ДА СЕ ПРЕДОСТАВИ ТЕКСТОВО РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ПРИЧИНИТЕ ЗА ПОДОБНИ ПРОМЕНИ.....	33
9.2.3.ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ПРАВИТЕЛСТВЕНАТА, ИКОНОМИЧЕСКАТА, ФИСКАЛНАТА, ПАРИЧНА ПОЛИТИКА ИЛИ ПОЛИТИЧЕСКИ КУРС ИЛИ ФАКТОРИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ДА ЗАСЕГНАТ ЗНАЧИТЕЛНО, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.....	33
X. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	33
10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА (КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ).....	33
10.2. ОБЯСНЕНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И РАЗМЕРА И ТЕКСТОВО ОПИСАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА	33
10.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ЕМИТЕНТА.....	34
10.4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ЗНАЧИТЕЛНО ДА ЗАСЕГНАТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.....	34
10.5. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ОЧАКВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКИ 5.2.3. И 8.1.....	34
XI. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ	34
XII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	35
12.1. НАЙ-ЗНАЧИТЕЛНИ НЕОТДАВНАШНИ ТЕНДЕНЦИИ В ПРОИЗВОДСТВОТО, ПРОДАЖБИТЕ И МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ И РАЗХОДИ И ПРОДАЖНИ ЦЕНИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ.....	35
12.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ПОНЕ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.....	36
XIII. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	36
XIV. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИШЕ РЪКОВОДСТВО	36

14.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И ЗА НЕГОВИТЕ ОСНОВАТЕЛИ.....	36
14.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧРЕДИТЕЛЯ НА “ГРИЙН ТАУН ПРОДЖЕКТС” ЕАД.....	41
14.3. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ.....	42
XV. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ.....	43
15.1. РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	43
15.2. ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ЗА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ.....	43
XVI. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	43
16.1. ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕ НА ТЕКУЩИЯ СРОК ЗА ЗАЕМАНЕТО НА ДЛЪЖНОСТТА И ПЕРИОДЪТ, ПРЕЗ КОЙТО ЛИЦЕТО Е ЗАЕМАЛО ТАЗИ ДЛЪЖНОСТ.....	43
16.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОГОВОРИТЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ С ЕМИТЕНТА, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ЗАЕТОСТТА.....	43
16.3. ОДИТЕН КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА.....	43
16.4. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.....	44
XVII. ЗАЕТИ ЛИЦА	44
17.1. БРОЙ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА И ГЛАВНИ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ.....	44
17.2. АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ.....	44
17.3. ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА	44
XVIII. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	44
18.1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС....	44
18.2. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС НА ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ЕМИТЕНТА.....	45
18.3. ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА	45
18.4. ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА	45
XIX. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	45
XX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ.....	45
20.1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	45
20.3. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	45
20.4. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	46
20.5. ОТ КОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	46
20.6. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	46
20.7. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ	47
20.8. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА.....	47
20.9. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА..	48
XXI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	48
21.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ.....	48
21.2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ.....	49
XXII. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ.....	56
XXIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	57
XXIV. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.....	57

XXV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА57

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

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

Използвани съкращения и дефиниции**ЕМИТЕНТ, ДРУЖЕСТВОТО** – “Грийн Таун Проджектс” ЕАД**БФБ** Българска Фондова Борса АД**БНБ** Българска Народна Банка**КФН** Комисия за финансов надзор**ЦД** Централен депозитар**СГС** Софийски градски съд**ИП** Инвестиционен посредник**ОСА** Общо събрание на акционерите**СД** Съвет на директорите**ТЗ** Търговски закон**ТР** Търговски регистър**ЗППЦК** Закон за публичното предлагане на ценни книжа**ЗПМСПЗФИ** Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;**ЗКПО** Закон за корпоративното подоходно облагане**ЗДДФЛ** Закона за данъците върху доходите на физическите лица**ЗКФН** Закон за Комисията за финансов надзор**ЗПФИ** Закон за пазарите на финансови инструменти**ЗТР** Закон за Търговския регистър**ПРОСПЕКТА** Проспект за публично предлагане на акции**РЕГЛАМЕНТ 1129** Регламент (ЕС) № 2017/1129 на ЕК от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО**РЕГЛАМЕНТ 809** Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29.04.2004г. относно прилагане на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами**РЕГЛАМЕНТ 486** Делегиран Регламент (ЕС) № 486/2012 на ЕК от 30.03.2012г. за изменение на Регламент № 809/2004 по отношение на формата и съдържанието на проспекта, основния проспект, резюмето и окончателните условия, както и по отношение на изискванията за оповестяване**РЕГЛАМЕНТ 862** Делегиран Регламент (ЕС) № 862/2012 на ЕК от 4.06. 2012г. за изменение на Регламент (ЕС) № 809/2004 по отношение на информацията за съгласието за използване на проспект, информацията за базисните индекси и изискването за доклад, подготвен от независими счетоводители или одитори**РЕГЛАМЕНТ 301** Делегиран Регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията от 30 ноември 2015 година за допълване на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти за одобряването и публикуването на проспекта и разпространението на реклами, както и за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията

I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

1.1. ИМЕНАТА НА ВСИЧКИ ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА, ДАДЕНА В ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ И В ЗАВИСИМОСТ ОТ СЛУЧАЯ, ЗА ОПРЕДЕЛЕНИ ЧАСТИ ОТ НЕГО.

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД е дружество с едностепенна система на управление. Отговорен за съставянето на Регистрационния документ е Съветът на Директорите на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД, който е неговия Управителен орган. Към датата на настоящия документ членовете на Съвета на директорите на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД, отговарящи солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Регистрационния документ, са:

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

Представяващият “Грийн Таун Проджектс” ЕАД - Емануела Ивелинова Стомонякова с подписа си на последната страница декларира, че този Регистрационен документ съответства на изискванията на закона.

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

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

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

1.2. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ОТГОВАРЯТ ЗА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ

С подписа си на последната страница Емануела Ивелинова Стомонякова – Председател на Съвета на директорите и представяващ “Грийн Таун Проджектс” ЕАД, Милена Георгиева Чалгаджиян – Заместник председател на Съвета на директорите и Албена Денчева Желева - Изпълнителен директор, декларират, че след като са положили всички разумни грижи и са се уверили, че случаят е такъв, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, е пълна и вярна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл и Регистрационния документ съответства на изискванията на закона.

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

II. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ (ЗАЕДНО С ТЯХНОТО ЧЛЕНСТВО В ПРОФЕСИОНАЛЕН ОРГАН)

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД е регистрирано през месец октомври 2018г. Съгласно взетото решение от едноличния собственик на капитала от дата 11.12.2018г., за одитор на дружеството за 2018г. е избран Тома Симеонов Стоилов, с адрес: гр. София 1164, кв. Лозенец, ул. "Света гора" № 17, ет. 2, ап. 4, вписан в Публичния регистър на регистрираните одитори, членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители (Диплома № 0512), който е професионалният орган на дипломираните експерт – счетоводители в РБългария.

2.2. АКО ОДИТОРИТЕ СА ПОДАЛИ ОСТАВКА, БИЛИ СА ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ НАЗНАЧЕНИ ОТНОВО ПРЕЗ ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ДА СЕ УКАЖАТ ПОДРОБНОСТИТЕ, АКО СА СЪЩЕСТВЕНИ.

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД е регистрирано през месец октомври 2018 г. и одиторът на дружеството за 2018 г. - Тома Симеонов Стоилов, рег. № 0512 е избран с решение на едноличния собственик на капитала от дата 11.12.2018г. Към датата на настоящия регистрационен документ избраният одитор - Тома Симеонов Стоилов, рег. № 0512 не е подавал оставка и не е бил отстранен.

III. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

3.1. ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ЕМИТЕНТА, ПРЕДСТАВЕНА ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ И ВСЕКИ ПОСЛЕДВАЩ МЕЖДИНЕН ПЕРИОД, В СЪЩАТА ВАЛУТА КАКТО НА ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ.

Информацията, включена в настоящия регистрационен документ е на база одитирания финансов отчет на Емитента към 31.12.2018г. Дружеството не изготвя отчети на консолидирана основа.

Представената по-долу систематизирана информация представя ключови финансови данни за “Грийн Таун Проджектс” ЕАД към 31.12.2018г.

Таблица 1. Финансова информация

№	Финансова информация (в хил. лв)	31.12.2018
1	Приходи от оперативна дейност	0
2	Разходи от оперативна дейност	-1
3	Печалба/загуба от оперативна дейност	-1
4	Счетоводна печалба/загуба	-1
5	Разходи за данъци от печалбата	0
6	Нетна Печалба/загуба от дейността	-1
7	Нетна печалба/загуба за периода на акция (в лв.)	-0,02
8	Сума на активите	49
9	Текущи активи	49
10	Парични средства	49
11	Пасиви	0

12	Текущи пасиви	0
13	Собствен капитал	49
14	Акционерен капитал	50
15	Невнесен капитал	0
16	Брой акции (бр.)	50 000
17	Дивидент на акция	0
18	Доход на акция с намалена стойност	0

Коефициенти

	Рентабилност	
	Коефициент на рентабилност на продажби (6/1)	Не е приложимо
	Коефициент на рентабилност на собствения капитал (6/13)	-0,02
	Коефициент на рентабилност на пасивите (6/11)	Не е приложимо
	Ефективност	
	Коефициент на ефективност на разходите (1/2)	0
	Коефициент на ефективност на приходите (2/1)	Не е приложимо
	Ликвидност	
	Коефициент на обща ликвидност (9/12)	Не е приложимо
	Коефициент на бърза ликвидност (10/12)	Не е приложимо
	Коефициент на незабавна ликвидност (10/12)	Не е приложимо
	Коефициент на абсолютна ликвидност (10/12)	Не е приложимо
	Задлъжнялост	
	Коефициент на финансова автономност (22/19)	Не е приложимо
	Коефициент на задлъжнялост (19/22)	0

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

IV. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове – систематични, несистематични и рискови фактори, характерни за акциите, предмет на публичното предлагане. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят информацията за рисковите фактори, съдържаща се в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от “Грийн Таун Проджектс” ЕАД.

Действителните бъдещи резултати от дейността на Емитента могат да се различават съществено от очакваните резултати в следствие на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.

4.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове действат извън емитента, но оказват ключово влияние върху дейността му. Тези рискове са характерни за целия пазар и не могат да бъдат избегнати чрез диверсификация на риска и са свързани с макроикономическата обстановка, политическата ситуация, регионалното развитие и др.

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната – водената икономическата политика от правителството, промени в законодателството, промени в данъчната система и риск от политическа дестабилизация. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността от промени в неблагоприятна посока на водената от

правителството дългосрочна политика, в резултат на която може да възникне опасност от негативни промени в бизнес климата. Актуалната политическа ситуация се характеризира с относително намаляване на нивото на непосредствения политическия риск. Тази промяна осигурява временна стабилизация на управляващото мнозинство, независимо от нарастващото ниво на партийна конфронтация. В резултат икономиката запазва темпа си на растеж от последните две години, като за четвъртото тримесечие на годината увеличението е с 3.1% на годишна база съгласно експресните оценки на Националния статистически институт (НСИ). В дългосрочен план не се очаква рязко влошаване на политическата обстановка, тъй като е налице политически и обществен консенсус по отношение на факторите, поддържащи дългосрочна стабилност в икономиката - членството на страната в ЕС, очертаните приоритети за присъединяване към еврозоната и банковия съюз, както и произтичащите от това задължения по отношение на поддържането на стабилна макроикономическа рамка. След решение на финансовите министри на Еврогрупата от месец юли, 2018 г., България преминава в много важен етап на интеграция в Европейския съюз като започва процес на присъединяване към банковия съюз, след подаване на заявление от българска страна. Очаква се процесът да продължи около година и при приключването му страната едновременно да се присъедини и към банковия съюз, и към чакалнята за еврозоната, ERM II. С присъединяването към банковия съюз, България поема следните конкретни ангажименти - влизане в Банковия съюз, засилване на банковия надзор, на макропруденциалния надзор, на небанковия финансов сектор, на борбата с прането на пари, на управлението на държавните предприятия и уреждането на проблемите с несъстоятелността. Не се очакват промени и по отношение на водената до момента данъчна политика относно облагане на доходите на физическите и юридическите лица, включително и във връзка с осъществяването от тях сделки на капиталовия пазар, тъй като тя е от съществено значение за привличането на чуждестранни инвестиции.

Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаляване на покупателната сила на местната валута вследствие на повишаване на общото равнище на цените в икономиката. Наличието на инфлация може да доведе до забавяне на растежа на икономиката, вследствие на което инвеститорите могат да получат доходност, по-ниска от очакваната. През последните години инфлацията е ниска, което е благоприятно условие компаниите да прогнозира бъдещи си резултати. По данни на НСИ (Инфлация и индекси на потребителските цени за януари 2019 г.), средногодишната инфлация за периода февруари 2018 - януари 2019 г. спрямо периода февруари 2017 - януари 2018 г. е 2.9%. Ниската степен на инфлационен риск позволява да се генерират реални, а не инфлационни доходи.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с промяна на курса на лева към чуждестранните валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта на чуждестранните инвеститори в страната. Българският лев е фиксиран към еврото по силата на въведения валутен борд. Предвид факта, че Дружеството възнамерява да извършва валутни операции предимно в лева, то дейността му не се очаква да бъде изложена на валутен риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риск от неблагоприятна промяна на лихвените равнища, която би довела до повишаване на лихвените разходи на дружеството и/или би довела до затруднения в кредитирането. В страната се наблюдава тенденцията на спад на лихвените нива основно в следствие на отчетените от финансовите институции значителни свободни ресурси от депозити. Промяната на лихвените равнища би довела до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при осъществяване на различни проекти. Към датата на настоящият документ ръководството на Дружеството не планира използването

на заемни/привлечени средства за реализирането на инвестиционната програма, с което влиянието на този риск е сведен до минимум.

Кредитен риск на държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги. Ниски кредитни рейтинги на дадена страна могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента.

Агенцията за кредитен рейтинг Standard & Poor's потвърждава дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута на ниво от съответно ВВВ- и А-3 с положителна перспектива. Оценката е от дата 30.11.2018 г. В обобщения коментар на S&P Global Ratings се казва, че паричните условия в България продължават да се подобряват, нарастването на кредитите подкрепя растежа и страната постига напредък по присъединяването си към Валутния механизъм II (ERM II). Рейтинговата агенция очаква силен ръст на БВП в периода 2018-2021 г., дължащ се на силното частно потребление и ускоряването на инвестициите. Продължаващото усвояване на средствата от фондовете на ЕС и затягането на условията на пазара на труда ще подкрепят производителността през годините. Агенцията би повишила кредитния рейтинг, ако българският лев влезе в ERM II, което ще подкрепи по-нататък доверието и ефективността на паричната политика. Допълнителен напредък в структурните и институционалните реформи, например по отношение на съдебната система, също би допринесъл за повишаване на кредитоспособността на страната. Рейтинговата агенция може да преразгледа перспективата пред рейтинга до стабилна, ако подобренията в балансите на банките се обърнат надолу или ако се появи натиск върху платежния баланс, например поради възобновяване на дисбаланси или външен шок върху България, която има отворен тип икономика. Перспективата също би се преразгледала до стабилна, ако пътят на България към приемане на еврото се удължи прекомерно.

Риск от високи нива на безработица

Увеличаването на нивата на безработицата в страната биха могли да доведат до забавяне или намаляване на икономическия растеж, тъй като водят до свиване на потреблението и редуциране на доходите на стопанските субекти, включително и на тези, в които Емитентът притежава дялово участие и от които очаква доходност.

Нивото на безработица в България продължава трайно да намалява в резултат на постигнатия ръст на икономиката. Според актуалните данни на НСИ („Основни резултати от наблюдението на работната сила през четвъртото тримесечие на 2018 г.), към края на четвъртото тримесечие на 2018 г. коефициентът на безработица е 4.7% или с 0,9 процентни пункта по-нисък в сравнение със същия период през 2017 г. Очаква се растежът на БВП да се повиши до 3.7% през 2019 г. поради по-силните публични инвестиции и публично потребление, а частното потребление ще запази своя сравнително висок темп на растеж.

В този смисъл прогнозите за нарастване на БВП в следващите години вследствие на очакваната положителната динамика на пазара на труда и по-високите потребителски разходи, минимизира риска от загуба на очаквана доходност от стопанските субекти в страната, в които Емитентът е инвестирал средства за закупуване на дялово участие.

Други рискове, свързани с основни макроикономически фактори, влияещи върху дейността на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионалната икономическа и политическа конюнктура. Други системни рискове са евентуални бедствия, аварии или терористични актове, които могат да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

4.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Това са рисковете, специфични за самото Дружество и отрасъла, в който работи. Несистематични рискове са:

Отраслов (секторен) риск

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД възнамерява да оперира основно в сектора „Недвижими имоти“, като осъществява покупки на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг, управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура, архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, агентски и брокерски услуги. Част от стратегията на дружеството е и придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижимите имоти и предоставянето на услуги, свързани с тях като архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, агентски и брокерски услуги.

Рисковите фактори, специфични за сектора в страната могат да бъдат обобщени, както следва:

- *Обемите на предлаганите на пазара недвижими имоти* – анализът на пазара на недвижими имоти отчита през предходните години доминация на купувачите на недвижими имоти, което пряко води до повишение в цените на имотите и до нова тенденция, а именно сериозен ръст в продажбите на "зелено". Ниският обем на завършеното строителство, което отчете по-слаби темпове в сравнение с търсенето на имоти, резултира в повишение на пазарните цени на предлаганите имоти. През настоящата година се очаква значително нарастване на предлагането на нови/новостоящи се сгради, видно от увеличаване броя на сградите получили разрешение за строеж. Този факт предполага балансиране между търсенето и предлагането на недвижими имоти през следващите години, което неминуемо ще повлияе и на цените при които ще се сключват сделките с имоти.
- *Лихвените проценти по депозитите, предоставяни от банките* – основно в следствие на водената парична политика на ЕЦБ от 2014 г., свръхликвидността на банките доведе до драматичен спад на лихвите по депозити до почти нулеви нива. Това от своя страна направи инвестицията в банкови депозити непривлекателна и стимулира инвеститорите да пренасочат спестяванията си в недвижими имоти, в търсене на по-висока доходност за своите вложения. Нарастване на тези лихвени проценти, би довело до отлив в инвестиции в имотния пазар и пренасочване на средства отново към банковите продукти като форма на спестявания.
- *Лихвените проценти по кредитите предоставяни за сделки свързани с недвижими имоти* – Лихвените проценти по предоставяните кредити се влияят основно от лихвената политика на ЕЦБ. Ниските лихвени нива по кредитите към момента са стимул за финансиране покупки на недвижими имоти с банково финансиране. След влизането ни в Еврозоната лихвените проценти в България ще бъдат почти еднакви с тези зоната, което вероятно означава те да са по-ниски за дълги периоди от време, а това ще се отрази позитивно и върху лихвите върху ипотечните кредити.
- *Икономическият растеж в страната, намаляването на безработицата и броя чуждестранни инвестиции в България* – Темпът на растеж на икономиката на страната към четвъртото тримесечие на 2018 г. по данни на НСИ (*БВП през четвърто тримесечие на 2018 г.: Експресни оценки*) е 3.1%. Българският БВП продължава да расте над средния в Европа. Същевременно безработицата в страната е на историческо дъно - НСИ отчита коефициент на безработица в размер на 4.7% за четвъртото тримесечие на 2018 г. (*НСИ, Основни резултати от наблюдението на работната сила през четвъртото тримесечие на 2018 г.*) Преките чуждестранни инвестиции нарастват с 15.2 млн. евро за октомври 2018 г. спрямо увеличение от 6.5 млн. евро към октомври 2017 г. (*НСИ, Ключови показатели за*

България от дата 28.12.2018 г.) Запазването тенденциите при тези макроикономически показатели се отразява положително на пазара на недвижими имоти, в резултат основно на нараснало потребителско търсене, което ще доведе и до продължаващо увеличаване на цените, но при по плавно покачване.

- *Присъединяване към банковия съюз и еврозоната* - неминуемо ще доведат до покачване на цените на имотите в големите градове, начело със столицата, обусловено от множество фактори, в това число и повишаването на доходите на населението, както се случи и с другите европейски страни, след присъединяването им към Шенген (Чехия, Полша, Словакия). Приемането на страната ни ще е процес, който по прогнози на анализаторите ще продължи около две години.
- *Промяна в нормативната уредба* - С оглед факта, че дружеството ще инвестира в недвижими имоти, както и в дялове/акции на компании от сектора на недвижимите имоти е налице риск от промяна в приложимата нормативна уредба, касаеща дейността на дружеството, в посока затягане на изискванията по отношение на участниците на пазара и/или в други негативни за дружеството посоки, произлизащи от изменения в нормативната уредба на страните, в които е инвестирано. Към датата на изготвяне на настоящия документ не са налице индикации в такава посока, но следва да се има предвид, че проявлението на такъв риск би имал пряко негативно влияние върху дейността на дружеството.

Дружеството възнамерява да инвестира в следните основни направления:

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

Във връзка с горепосочените направления са налице следните групи рискове, които могат да окажат влияние върху очакваната доходност и размера на печалбата на Емитента:

Рискове свързани с придобиване/изграждане на инвестиционни имоти

Риск от неблагоприятни изменения на пазарните цени на придобитите от дружеството инвестиционни имоти – възможността от трайно понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти, които дружеството вече е закупило би повлияла неблагоприятно върху финансовия резултат на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД в случай, че дружеството се наложи да продаде притежавания имот или тенденцията за спад в цената на недвижимите имоти се запази. Като резултат доходността от извършените от Дружеството инвестиции в недвижимите имоти ще е по-ниска от очакваната. Намалението на цените на придобитите недвижими имоти би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на дружеството. В такъв случай е възможно цената на акциите да спадне и инвеститорите да претърпят капиталова загуба. Очакванията в сектора по отношение на цените на имотите е те да продължат да нарастват, но със забавен темп.

Риск от забавяне в сроковете за изграждане - основният риск, който е характерен за инвестирането в този тип проекти, е свързан със забавяне на изпълнението на строителните дейности, което би отложило във времето получаването на очакваните приходи от дейността и съответно би довело до отчитане на по-ниска от очакваната печалба в следствие на акумулираните за по-дълъг период от време постоянни разходи. За ограничаването на този риск, “Грийн Таун Проджектс” ЕАД възнамерява да извършва задълбочен анализ на инвестиционните проекти във всички негови фази, което ще му позволи да насочва капитали към недвижими имоти с ясен времеви хоризонт за изграждане и въвеждане в експлоатация. С цел недопускане на забава в изпълнението, Емитентът ще извършва задълбочено предварително проучване на изрядността на всички юридически и технически документи, необходими за сключване на сделката, в това число и за наличието на тежести.

Рискове, свързани с управлението на инвестиционни имоти

Риск от понижаване на наемните нива – емитентът очаква да реализира приходи от отдаването под наем на притежавани от него недвижими имоти в комплексите от затворен тип. Върху печалбата на Дружеството, съответно върху възвращаемостта на инвестицията, влияние ще имат нивата на наемите. Евентуално намаляване на тези нива ще е отрази отрицателно върху размера на прогнозираната печалба на Емитента и съответно върху размера на очакваната възвращаемост на инвестицията.

Риск от нереализиране на очакваните приходи от управление - този риск е породен от възможността капацитетът на сградите и апартаментите да не бъде запълнен, съответно обектите да не се използват целогодишно. С цел минимизиране на този риск, емитентът планира да инвестира приоритетно в недвижими имоти, които са атрактивни със своята локация – такива са обектите, намиращи се в централни райони, които са добре транспортно обезпечени, с уредена инфраструктура и предлагащи по-висок комфорт за обитателите си, за да може в случай на незапълнен капацитет да ги отдава под наем и на хотелски начала и на нарастващия брой чуждестранни туристи в страната.

Рискове, свързани с придобито дялово участие в компании, осъществяващи дейност в сектор „Недвижими имоти“

Риск от понижаването на стойността на акциите/дяловете на компании в които “Грийн Таун Проджектс” ЕАД инвестира - тъй като дружеството възнамерява да инвестира в недвижими имоти и дялове на компании, опериращи в сферата на недвижимите имоти и строителството, което означава, че приходите и рентабилността на Емитента ще зависят до голяма степен от финансовите резултати на дружествата, в които се насочват инвестициите. Евентуално влошаване на финансовите резултати на едно или няколко дружества, в които са съсредоточени инвестиции на Емитента, ще се отрази и върху пазарната цена на неговите ценни книжа, съответно и върху рентабилността на инвестицията за “Грийн Таун Проджектс” ЕАД.

Потенциалните инвеститори трябва да знаят, че диверсификацията спомага за постигането на финансовите цели на портфейла и намалява риска от загуба за Емитента, но не свежда риска до нулеви стойности.

С цел ограничаване на концентрацията на инвестициите на Емитента, т.е. намаление на риска на портфейла, дружеството ще въведе определени ограничения за инвестиции в описаните в т. 6.1. по-долу конкретни направления.

Риск от понижаване цената на акциите на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД

Търгуваните на регулиран пазар позиции са ограничени и се влияят от общото движение на борсата. Тя носи общия пазарен риск, съответстващ на състоянието на българския капиталов пазар, както и специфичния риск на конкретните емитенти. Цените на ценните книжа могат да се променят като следствие от променящи се тенденции в икономиката, в

отделни отрасли или в дейността и резултатите на Емитента. Такива промени водят до колебания в стойността на тази част от портфейла на дружеството и с това поражда риск за колебания в цените на неговите ценни книжа. Ниската ликвидност на този пазар също допринася за увеличен риск при наличието на по-големи пакети акции от някои дружества.

Валутен риск

Валутният риск е рискът, възникващ от изменения на преобладаващите пазарни равнища на валутните курсове, който може да се реализира чрез намаление/увеличение стойността на активи/пасиви, деноминирани в чужда валута и/или намаление/увеличение на приходите/разходите, свързани с финансови инструменти или трансакции, деноминирани в чужда валута.

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

Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, възникващ от изменения на преобладаващите пазарни равнища на лихвените проценти, който има две основни разновидности:

- Риск от изменение на пазарната цена на лихвоносни финансови инструменти (включително деривативи, базирани върху лихвени проценти) във връзка с изменение на пазарните лихвени проценти;
- Риск от намаление/увеличение на лихвените плащания по лихвоносни активи/пасиви във връзка с промяна на пазарните лихвени проценти.

Емитентът не използва кредитно финансиране на дейността си, поради което пасивите на дружеството не са изложени на лихвен риск. Няма други лихвоносни пасиви, които биха могли да бъдат изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегията на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск е вероятността да бъдат реализирани загуби поради намаляване стойността на даден финансов инструмент при неблагоприятни събития с кредитен характер (вкл. сетълмент риск при неизпълнение от страна на контрагента), свързани с емитента на финансовия инструмент или насрещната страна по сделката, както и държавите или юрисдикциите, където са базирани или осъществяват своята дейност. Кредитният риск има две основни разновидности:

- Позиционен риск – възможната загуба, произтичаща от промяна на цената на даден финансов инструмент в резултат на фактори, свързани с кредитоспособността на емитента или в случай на деривативен инструмент – свързан с емитента на базови инструмент;
- Сетълмент риск – възможната загуба, произтичаща от невъзможността или нежеланието на насрещната страна по сделка с финансови инструменти да изпълни точно и в срок своите задължения.

„Грийн Таун Проджектс“ ЕАД работи само с авторитетни и кредитоспособни контрагенти. Кредитният риск относно пари и парични еквивалентни се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитен рейтинг.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се свързва с вероятността Дружеството да изпадне в ситуация на невъзможност да обслужва задълженията си. Той има две основни разновидности:

- Риск на финансирането, който възниква във връзка с осигуряването на финансови средства за посрещане на финансови задължения, когато те станат изискуеми; Рискът от финансирането има две измерения: Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията към акционерите и риск от невъзможност Дружеството да посрещне задължения, свързани със собствените му дейности;
- Риск, свързан с пазарната ликвидност на финансовите инструменти, който възниква, когато дадена транзакция не може да бъде осъществена при преобладаващите пазарни цени на финансовия инструмент, или извършването ѝ е възможно само при неблагоприятни финансови условия, поради значителния размер на позицията в сравнение с обичайната търговия.

Към датата на настоящия документ, Дружеството не е ползвало външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

Операционен риск

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД ще инвестира в недвижими имоти, в компании, които инвестират в недвижими имоти или развиват дейност в предоставяне на услуги, свързани с недвижимите имоти - архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително монтажни работи, агентски и брокерски услуги и др., както и в ценни книжа в компании от други сектори. Операционният риск се изразява във възможността Емитентът да реализира загуба от стойността на направените от него инвестиции в други дружества в следствие на недоброто им представяне. Бъдещите приходи на емитента ще зависят от доброто представяне на всяко едно от дружествата, в които той инвестира и поради този факт, емитентът постоянно ще следи финансовото състояние и дейността като цяло на дружествата и ще предприема необходимите мерки с цел ограничаване на този риск.

Оперативните рискове са свързани с управлението на Емитента, а именно:

- невъзможност да се организира достатъчно бързо и ефективно финансирането на набраните средства;
- липса на история в реализирането на инвестиционни проекти;
- вземане на грешни инвестиционни решения от мениджърите на Емитента или невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирани проекти;
- липса на подходящо ръководство за конкретните проекти и/или за придобити компании или напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с търсените качества;
- влошаване на финансовото състояние, в следствие на липсата на приходи при неосъществяване на реална стопанска дейност;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на Емитента;

Риск от осъществяване на сделки със свързани лица при условия различаващи се от пазарните

Инвеститорите следва да имат предвид, че съществува риск от възможно осъществяване на сделки между “Грийн Таун Проджектс” ЕАД и свързаните с него дружества/лица, условията по които се различават от пазарните.

Този риск е минимизиран във възможно най-висока степен, тъй като членовете на управителния орган на Емитента се съобразяват с всички изисквания за добро корпоративно управление, в т.ч. и полагането на грижата на добрия търговец в случаите, при които насрещна страна по сделките са свързани “Грийн Таун Проджектс” ЕАД лица. Отделно от това, Емитентът ще бъде публично дружество и ще извършва дейността си в съответствие с нормативните ограничения на чл. 114 и сл. от ЗППЦК, изискващи овластителен режим от страна на общото събрание на акционерите на “Грийн Таун

Проджектс” ЕАД и осъществяването на сделките с участие на заинтересовани лица единствено по пазарна цена.

Риск от невъзможност да се осигури необходимото финансиране за реализиране на инвестиционната стратегия и цели на дружеството

Текущото състояние на българската икономика и в частност липсата на интерес за инвестиции на българския капиталов пазар, пораждат риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на акции от настоящото увеличение на капитала, в резултат на което инвестиционната стратегия и цели на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД да не бъдат реализирани. Евентуалното неосъществяване не поражда риск за сегашната дейност на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД, тъй като не е породено от несъответствие на дейността или основни показатели на Дружеството с императивни законови изисквания. Публичното предлагане ще се счита за успешно приключило, ако бъдат записани и платени не по-малко от 4 000 000 броя нови акции от увеличението на капитала. В случай, че бъдат записани по-малък брой акции от 4 000 000 броя, дружеството ще публикува покана в информационната медия X3News до лицата, записали акции, за условията и реда за връщане на набраните суми, ще уведоми за резултата от подписката „Уникредит Булбанк” АД, клон „Цар Борис III”, в която е открита набирателната сметка, и КФН по реда на чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК. Внесените суми се връщат на лицата, записали акции, в едномесечен срок от уведомлението по чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой.

Риск от промяна на акционерната структура на дружеството и възможността от поява, вследствие на увеличението на капитала, на лице, което ще осъществява контрол върху Емитента

В случай на увеличение на капитала на дружеството в следствие на успешно записване на нови акции от настоящото публично предлагане, е възможна промяна на акционерната структура на дружеството и появата на ново лице, което ще осъществява контрол върху Емитента. Съгласно решение на едноличния собственик на капитала на „Грийн Таун Проджектс” ЕАД от 11.12.2018г. увеличението на капитала се извършва чрез публично предлагане на акции. Едноличният собственик е приел решение, с което отменя предимствените права на съществуващите акционери да придобият част от новите акции, съразмерна с дела им в капитала преди увеличението. Възможно е след увеличението на капитала/в следствие на придобиване на акции от увеличението/ да е налице контрол върху дружеството от ново лице, което пряко и/или чрез свързани лица да придобие контролен пакет от „Грийн Таун Проджектс” ЕАД.

Риск от промяна на инвестиционната стратегия и цели на дружеството предвид евентуална промяна на акционерната структура

Бъдещите печалби и пазарната стойност на Емитента зависят от следването на инвестиционната стратегия на дружеството, описана подробно в бизнес плана в т. 6.1 от настоящия документ. Изборът на друга, неподходяща инвестиционна програма, приета в резултат на поява на различен или различни основни акционери може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Стратегията за развитие на „Грийн Таун Проджектс” АД се основава на инвестиране в сектора на недвижимите имоти, като отчита настоящите тенденции в сектора и възможностите за възвращаемост на инвестициите в отделни пазарни сегменти. Постигането на добри финансови резултати и висока рентабилност до голяма степен се обуславя от познанията за сектора и професионализма на ръководния състав на дружеството по отношение на оценката на конкретните недвижими имоти, пазарните перспективи, строителството и свързаните с него инвестиционни проекти. Появата на нови акционери би следвало да обогати и разшири професионалната експертиза в дружеството, да добави стойност за Емитента при спазване на публично оповестените инвестиционни намерения на „Грийн Таун Проджектс” ЕАД.

Риск, свързан с ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

Недвижимите имоти се отличават със сравнително ниска ликвидност, което означава, че е възможно да възникне ситуацията, при която Дружеството да има нужда от средства за покриване на неотложни задължения, в резултат на което да бъде принудено да продаде свой имот на цена, по-ниска от реалната пазарна стойност. За ограничаването на този риск, Емитентът ще се стреми към поддържане на достатъчен брой ликвидни активи – пари в брой и други краткосрочни активи с цел покриване на текущи задължения.

Риск от неполучаване на доход в дружеството от придобитите компании

При инвестициите в други дружества съществува риск от загуба на стойността на инвестициите при слаби финансови резултати на дружествата, в които “Грийн Таун Проджекст” ЕАД е придобило дял. Бъдещите приходи на дружеството ще зависят както от доброто управление и финансови резултати на всяка инвестиция по отделно, така и от управлението на инвестициите като цяло. Съществува и риск от неполучаване на дивиденди, като решенията за това ще се вземат на Общи събрания от компаниите, в които е инвестирано.

Риск, свързан със зависимост от ключов персонал

Това е рискът при напускане на ключови служители на дружеството, нормалната му дейност да бъде нарушена и това да доведе до финансови загуби. За успешното функциониране на дружеството и постигане на добри финансови резултати, Емитентът ще зависи основно от компетентността на членовете на Съвета на Директорите. Предвид настоящата ситуация от недостиг на качествен персонал на българския пазар, оперативните резултати на Дружеството ще зависят и от способността му да задържа и мотивира своя ключов персонал.

Рисковите фактори, характерни за акциите, предмет на публичното предлагане, са подробно описани в т. 2 от Документа за предлаганите ценни книжа.

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**5.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА****5.1.1. ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА**

Наименованието на емитента е “Грийн Таун Проджектс” ЕАД, гр. София. Не е настъпвала промяна в наименованието на емитента от учредяването му до датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ.

5.1.2. МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД, гр. София, е вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията на дата 09.11.2018г. с Единен идентификационен код – 205385406

5.1.3. ДАТА НА СЪЗДАВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА, С ИЗКЛЮЧЕНИЕ НА СЛУЧАЯ, КОГАТО Е ЗА НЕОПРЕДЕЛЕН ПЕРИОД

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД е учредено на Учредителното събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 25.10.2018г. като еднолично акционерно дружество с предмет на дейност включващ: покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг; управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура; архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, агентски и брокерски услуги; придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижими имотите и предоставянето на услуги, свързани с недвижимите имоти – в т.ч. архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, агентски и брокерски услуги и др.; придобиване

на участия в дружества, развиващи дейност в други бизнес сектори; сделки с интелектуална собственост; управление на активи и имущество; търговско представителство и посредничество. както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона. В случай, че за някоя от посочените дейности се изисква лиценз, регистрация и т.н., същата ще се осъществява след получаването му.

Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

5.1.4. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА, ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО, СЪГЛАСНО КОЕТО ЕМИТЕНТЪТ УПРАЖНЯВА ДЕЙНОСТТА СИ, СТРАНА НА РЕГИСТРАЦИЯТА И АДРЕС И ТЕЛЕФОНЕН НОМЕР НА НЕГОВОТО СЕДАЛИЩЕ СПОРЕД УСТРОЙСТВЕНИЯ МУ АКТ (ИЛИ ОСНОВНО МЯСТО НА ДЕЙНОСТ, АКО Е РАЗЛИЧНО ОТ СЕДАЛИЩЕТО СПОРЕД УСТРОЙСТВЕНИЯ МУ АКТ)

Емитентът е акционерно дружество по българското право и упражнява дейността си съгласно законодателството на Република България. Дружеството е със седалище и адрес на управление:

Република България,
гр. София 1 000, район „Триадица“, ул. „Три уши“ № 6А
тел: +359 895 766 362
Електронна поща: info@greentown.world
Електронен адрес: www.greentown.world

5.1.5. ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

Като важни събития в развитието на емитента следва да се посочат:

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД е учредено на Учредително събрание, проведено на 25.10.2018г. Уставният капитал на дружеството е в размер на 50 000 лева, разпределен в 50 000 поименни налични свободнопрехвърляеми акции с право на глас и с номинална стойност 1 лв. всяка една и е изцяло внесен към момента на подаване на заявлението за вписване на Дружеството в Търговския регистър. На датата на провеждане на Учредителното събрание учредителят Щилиян Йовчев Стоянов е записал 50 000 (петдесет хиляди) броя акции, представляващи 100% от капитала на дружеството, на обща стойност 50 000 (петдесет хиляди) лева.

С протокола от Учредителното събрание на акционерите е избран първият Съвет на директорите с мандат за срок от три години в състав: Емануела Ивелинова Стомонякова, Милена Георгиева Чалгаджиян и Албена Денчева Желева.

С протокол от заседание на Съвета на директорите, проведено на 25.10.2018г. за Председател на Съвета на директорите е избрана Емануела Ивелинова Стомонякова, за Заместник председател на Съвета на директорите - Милена Георгиева Чалгаджиян и за Изпълнителният директор - Албена Денчева Желева. На заседанието е взето решение представителството на дружеството да се осъществява от Емануела Ивелинова Стомонякова.

Дружеството е вписано в Търговския регистър воден от Агенцията по вписванията на дата 09.11.2018г. с ЕИК 205385406. Към датата на вписване седалището и адреса на управление на Дружеството е: гр. София, район „Триадица“, ул. „Три уши“ № 6А .

Съгласно Протокол с Решения от дата 11.12.2018 г. са взети следните решения:

- Единоличният собственик на капитала на основание чл. 192, ал. 1 от ТЗ, взема решение за увеличаване на капитала на Дружеството от 50 000 лв. на 8 050 000 лв. чрез издаване на 8 000 000 нови обикновени поименни безналични акции с право

на глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, като:

- Цел на увеличението на капитала на Дружеството е структуриране на инвестиционен портфейл, съдържащ: апартаменти и жилищни комплекси, с цел отдаване под наем, управление, преустройство и/или последваща препродажба, участия в компании, които инвестират в такъв тип недвижими имоти, терени с цел строителство и препродажба, участия в компании, които развиват дейност в предоставяне на услуги, свързани с недвижимите имоти, ценни книжа в компании от други сектори;
 - Увеличението да се извърши чрез публично предлагане на новите акции след публикуване на потвърден от Комисията за финансов надзор проспект, съгласно чл. 78, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа;
 - Публичното предлагане ще се счита за успешно приключило, ако бъдат записани и платени не по-малко от 4 000 000 броя нови акции от увеличението на капитала;
 - Във връзка с изготвения от страна на Съвета на директорите на Дружеството Доклад по чл. 194, ал. 4 от ТЗ и във връзка с публично предлагане на новоиздадените акции от увеличението на капитала на Дружеството, Едноличният собственик на капитала взема решение да отпадне правото на едноличния акционер да запише акции от настоящето увеличение на капитала, съгласно чл. 194, ал. 1 от ТЗ.
- на основание чл. 92а от ЗППЦК избира за информационна медия, в която да бъде публикувано съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК – интернет портал Х3News;
 - избира Ункредит Булбанк АД, клон „Цар Борис III“, в която да бъде открита набирателна сметка, по която да бъде внесена емисионната стойност на записаните акции от увеличението на капитала;
 - избира за инвестиционен посредник, който ще обслужва увеличението на капитала – „Капман“ АД, ЕИК 12127188;
 - приема под условие изцяло нов текст на Устава на Дружеството, като това решение влиза в сила при условие, че „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД придобие статут на публично дружество по смисъла на чл. 110, ал. 1, т. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа;
 - назначава Тома Симеонов Стоилов, рег. №0512, за регистриран одитор на Дружеството, който да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството за финансово-счетоводната 2018 година;
 - овластява Съвета на директорите на Дружеството да извърши всички правни и технически действия във връзка с взетите по-горе решения, включително, но не само относно откриването на набирателна сметка, подписването на договор с избрания инвестиционен посредник и др.

От вписването на “Грийн Таун Проджектс” в Търговския регистър до настоящия момент:

- Не е извършвана промяна на фирменото наименование на Дружеството;
- Не е осъществявано прехвърляне или залог на Дружеството;
- Дружеството не е било преобразувано;
- Дружеството не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- Няма подадени искиви молби за откриване на производство по несъстоятелност на Дружеството;
- Няма регистрирано търгово предложение от или към Дружеството;

- Не е осъществявана консолидация и не са налице всякакви други събития, съществени за стопанската дейност на Дружеството;

5.2. ИНВЕСТИЦИИ

5.2.1. ОПИСАНИЕ (ВКЛЮЧИТЕЛНО РАЗМЕРА) НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ

От учредяването си до датата на настоящия Регистрационен документ Дружеството не е извършвало инвестиции.

5.2.2. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ГЕОГРАФСКОТО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ТЕЗИ ИНВЕСТИЦИИ (В НЕГОВАТА СТРАНА И В ЧУЖБИНА) И МЕТОДА НА ФИНАНСИРАНЕ (ВЪТРЕШНО И ВЪНШНО)

Към момента не са налице инвестиции на Емитента, които да са в процес на изпълнение, както в страната, така и в чужбина.

5.2.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГЛАВНИТЕ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ЗА КОИТО НЕГОВИТЕ ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ ВЕЧЕ СА ПОЕЛИ ТВЪРДИ АНГАЖИМЕНТИ

Към датата на настоящия документ, не са налице главни бъдещи инвестиции, за които органите на управление на емитента са поели твърди ангажименти.

“Грийн Таун Проджектс” предвижда да развива дейност в Сектор Недвижими имоти, като планира да инвестира средствата от настоящето публично предлагане, както следва:

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

Всяка инвестиция ще бъде внимателно планирана с отчитане на всички рискови фактори, които биха могли да застрашат възвращаемостта на вложението и равнището на очакваните приходи.

При анализа на възможностите за изпълнение и рентабилността, всеки един проект или дялово участие ще бъде оценяван въз основа на конкретни параметри, които могат да включват един или няколко от следните показатели:

- Цена на придобиване на имота;
- Местоположение – отстояние на имота до транспортна и комуникационна инфраструктура;

- Очаквани разходи за изграждане/преустройство на имота;
- Функционални характеристики на имота – капацитет, брой помещения, свободни пространства, зелени площи;
- История, опит, финансов профил и конкретни перспективи за развитие на дружествата, в които Емитентът ще придобива дялове.

Към момента не са налице инвестиции на Емитента, както в страната, така и в чужбина, както и мениджмънта на дружеството не е поемал твърд ангажимент по отношение на бъдещи инвестиции.

VI. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

6.1.1. ОПИСАНИЕ И КЛЮЧОВИ ФАКТОРИ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЕСТЕСТВОТО НА ОПЕРАЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИТЕ ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ, ПОСОЧВАЩО ГЛАВНИТЕ КАТЕГОРИИ ПРОДАВАНИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ ИЗВЪРШВАНИ УСЛУГИ ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД е с предмет на дейност: покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг; управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура; архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, агентски и брокерски услуги; придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижими имотите и предоставянето на услуги, свързани с недвижимите имоти – в т.ч. архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, агентски и брокерски услуги и др.; придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в други бизнес сектори; сделки с интелектуална собственост; управление на активи и имущество; търговско представителство и посредничество. както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона. В случай, че за някоя от посочените дейности се изисква лиценз, регистрация и т.н., същата ще се осъществява след получаването му.

От учредяването си до настоящия момент, “Грийн Таун Проджектс” ЕАД не е стартирало активна дейност и съответно не могат да бъдат посочени главни категории продукти и/или услуги за предходни години. Дейността на дружеството не е повлияна от изключителни фактори, като дейността, респективно рентабилността от тази дейност не зависи от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.

Към 31.12.2018г. “Грийн Таун Проджектс” ЕАД не е реализирало приходи.

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД възнамерява да инвестира в сектора на недвижимите имоти като закупува единични апартаменти и жилищни комплекси с цел преустройство, управление и/или последваща препродажба и в терени с цел строителство и препродажба на територията на цялата страна, както и акции/дялове от компании, инвестиращи в такъв тип имоти. По своето предназначение това са жилищни инвестиции, основно насочени към изграждане и управление на домове за стари хора, градски апартаменти за чуждестранни работници на мултинационални компании и общезития за възрастни хора и студенти.

Очакванията са през следващите няколко години възходът на пазара на недвижими имоти да продължи, макар и с по-ниски темпове на растеж спрямо последните две години, които позволиха да бъдат достигнати ценовите равнища от предкризисния период – 2007-2008 г. Тези прогнози се подхранват от устойчивия икономически ръст в икономиката, който се очаква да продължи и нарастването на нивата на работната заплата в страната, което увеличава покупателната способност на населението.

Предвижда се инвестициите да бъдат извършвани на територията на цялата страна, без налагането на регионални ограничения. Всяка сделка ще зависи от конкретните пазарни условия, в които се осъществява, на базата на внимателно анализиране на ключови фактори като средна цена на кв. м. на имотите в региона, наличие на регулация и очакваната възвращаемост на инвестицията.

Количеството на сделките и на закупените активи ще зависи от размера на набрания капитал по настоящата емисия акции. При по-малък размер на записаните акции, инвестиционните намерения на Емитента няма да претърпят съществена промяна, но придобитите имоти ще бъдат по-малко на брой в сравнение с планираното количество.

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

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

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

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

преустройство и/или последваща препродажба, както и придобиване на участия в компании, които инвестират в такъв тип недвижими имоти - до 70 % от стойността на набраните в следствие на публичното предлагане средства;

- придобиване на терени с цел строителство и препродажба - до 50 % от стойността на набраните в следствие на публичното предлагане средства;
- придобиване на участия в компании, които развиват дейност в предоставяне на услуги, свързани с недвижимите имоти, а именно архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително монтажни работи, агентски и брокерски услуги по покупко-продажба на недвижими имоти и др. - до 70 % от стойността на набраните в следствие на публичното предлагане средства;
- придобиване на ценни книжа в компании от други сектори - до 30 % от стойността на набраните в следствие на публичното предлагане средства.

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

Бизнес план съгласно изискванията на т.135-139 на CESR's Recommendations for the consistent implementation of the European Commission's Regulation on Prospectuses 809/2004

Стратегически цели, ключови допускания и инвестиционни намерения за следващите две години

При успешно пласиране на настоящата емисия акции Дружеството ще придобие публичен статут в съответствие със ЗППЦК, което ще му позволи да осъществи своите непосредствени стратегически инвестиционни цели в сектора на недвижимите имоти за последващия двугодишен период. Основната стратегическа цел на Емитента е развитие на инвестиционна дейност чрез структуриране на диверсифициран портфейл и реализирането на положителен финансов резултат от неговото управление.

Ключовите допускания във връзка с инвестиционните планове на Емитента са изградени въз основа на пазарния потенциал, който се открива пред сектора на недвижимите имоти в контекста на наблюдавания устойчив ръст на сделките през последните години, сравнително ниските лихвени равнища, намаляването на безработицата в страната и тенденциите на пазарите в страните от ЕС, където цените на жилищата са все още по-високи от тези в България. В исторически план, вложването на средства в недвижимо имущество е най-сигурната инвестиция и с най-добри възможности за доходност, а настоящите ниски лихви по депозитите и високите наемни цени отключиха допълнително интереса на потенциалните клиенти към придобиване на жилищни имоти с цел постигане на по-висока сигурност и възвращаемост на техните средства. Покупателната способност за нови жилища е значително разширена в резултат на намаляването на разликата между цените на имотите и размера на средната работна заплата, което води до значително подобряване на достъпността на новите жилища. Според НСИ („Издадени разрешителни за строеж на нови сгради през третото тримесечие на 2018 г“) през третото тримесечие на 2018 г. местните администрации са издали разрешителни за строеж на 1 659 жилищни сгради с 9 419 жилища. С други думи на пазара се очаква в следващите 12 - 18 месеца да бъдат предложени почти 10 хиляди нови жилища. Комбинацията от тези два фактора е възможно да забави леко ръста на цените на имотите през следващите 2-3 години. Предпоставка за по-осезаем спад в цените на имотите може да има при спад на работните заплати или продължителен ръст в цените на имотите изпреварващ ръста на доходите. Прогнозите за икономическото развитие на страната по-скоро са в обратната посока –

увеличение на средствата от работна заплата за домакинствата поради недостиг на квалифицирани специалисти и нарастване на БВП с устойчив темп на развитие от порядъка на 3-4% годишно.

Благоприятната пазарна среда стимулира развитието на сектора на недвижимите имоти, особени в големите областни градове като София, Пловдив, Бургас и Варна. Те са притегателен център както за българите от по-малко населените места, които търсят по-добри икономически възможности, така и за чужденците, които се установяват в страната с цел развитие на нови бизнеси или с цел осигуряване на по-спокоен живот в пенсионна възраст. В резултат на това се възобновява инвеститорския интерес към откриването на свободни площи за изграждане на нови жилищни обекти, с акцент върху урегулираните терени.

Конкретните основни дейности, които Емитентът планира да изпълни във връзка с инвестиционните си намерения, ще зависят от сумата на набрания капитал по настоящото публично предлагане на акции от една страна и от влиянието на основните фактори, които могат да повлияят върху очакваните равнища на рентабилността от извършените от Емитента инвестиции.

В случай че емисията бъде записана в пълен размер, набраните средства ще бъдат инвестирани, както следва:

Непосредствено след приключване на публичното предлагане, „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД планира да закупи терен с площ 5 000 кв. метра върху който да стартира строителството на две сгради с 60 броя апартаменти – разгърнатата площ 3 000 кв. м. с цел превръщането им в домове за стари хора /затворени комплекси/. Планираният срок за получаване на необходимите разрешителни и завършване процеса на строителство е 3 години, след което дружеството очаква да стартира управлението на новоизградения обект. Очаквана обща стойност на инвестицията е в размер на 3 000 000 лв. Същевременно дружеството ще анализира пазара в градовете София, Пловдив и Варна с цел възможност за придобиване на готова сграда/и с приблизително същата квадратура с цел ремонтване, в случай на необходимост, и превръщането ѝ в дом за стари хора от затворен тип.

Същевременно емитентът ще стартира и изграждането на 4 броя жилищни комплекси, които да бъдат ползвани дългосрочно от чуждестранни работници, пребиваващи в страната. Всеки комплекс ще се състои от 20 броя двустайни и 2 броя тристайни апартаменти. Очакваната обща стойност на инвестицията, включително с придобиването на терен за строителството, възлиза на 3 000 000 лв. Планираният краен срок за въвеждане в експлоатация на обектите е 3 години. Инвестицията може да се осъществи и чрез придобиване на завършено строителство на подобен тип имоти, чрез закупуване и преустройство на сгради или закупуване на дялове на фирми, които притежават имоти, отговарящи на инвестиционните планове на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД.

„Грийн Таун Проджектс“ ЕАД ще стартира инвестиции и в придобиване или строителство и управление на един жилищен комплекс от затворен тип, в който ще могат да бъдат настанявани пенсионери от Централна и Източна Европа. При наличието на подходящи терени в страната, „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД ще изгради самостоятелно тези комплекси и впоследствие ще ги управлява. Съгласно инвестиционните планове на дружеството, предвижда се комплексът да има капацитет от минимум 60 броя легла, които да бъдат заети целогодишно. Очакваният размер на инвестицията е 1 000 000 лв. В случай на наличие на пазара на подходящи за целта имоти, инвестицията може да се осъществи чрез директно закупуване и ремонт на сгради или на дялово участие в компании, притежаващи подходящи имоти. Планираният краен срок за завършване на инвестицията е до 2020 година.

Дружеството планира и при подходящи условия да закупува и терени с цел строителство и препродажба, като предвижданата инвестиция в тях е до 300 000 лв.

Емитентът планира да инвестира част от набраните средства в миноритарни дялове в 3бр. компании, развиващи дейност в предоставяне на услуги, свързани с недвижимите имоти, а именно архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително монтажни работи, агентски и брокерски услуги по покупко-продажба на недвижими имоти и др. Времевият хоризонт за този вид инвестиционна дейност е от 3 до 5 години. Очакваната обща стойност на инвестициите е в размер на до 400 000 лв

В инвестиционните намерения на Емитента с цел диверсификация на портфейла е включено и придобиване на дялови участия в дружества, опериращи извън сектора на недвижимите имоти, като се планира финансирането да бъде в размер до 280 000 лева.

В случай че емисията бъде записана в минимален размер, набраните средства ще бъдат инвестирани, както следва:

Непосредствено след приключване на публичното предлагане, „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД планира да закупи терен с площ около 2500 кв. метра върху който да стартира строителството на една сграда с 60 броя апартаментов – разгърнатата площ 1 500 кв. м. с цел създаване на дом за стари хора. Планираният срок за получаване на необходимите разрешителни и завършване процеса на строителство е 3 години, след което дружеството очаква да стартира управлението на новоизградения обект. Очаквана обща стойност на инвестицията е в размер на 1 500 000 лв. Същевременно дружеството ще анализира пазара в градовете София, Пловдив и Варна с цел възможност за придобиване на готова сграда с приблизително същата квадратура с цел ремонтване, в случай на необходимост, и превръщането ѝ в дом за стари хора от затворен тип.

Същевременно емитентът ще стартира и изграждането на 2 броя жилищни комплекси, които да бъдат ползвани дългосрочно от чуждестранни работници, пребиваващи в страната. Всеки комплекс ще се състои от 20 броя двустайни и 2 броя тристайни апартаменти. Очакваната обща стойност на инвестицията, включително с придобиването на терен за строителството, възлиза на 1 500 000 лв. Планираният краен срок за въвеждане в експлоатация на обектите е 3 години. Инвестицията може да се осъществи и чрез придобиване на завършено строителство на подобен тип имоти, чрез закупуване и преустройство на сгради или закупуване на дялове на фирми, които притежават имоти, отговарящи на инвестиционните планове на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД.

„Грийн Таун Проджектс“ ЕАД ще стартира инвестиции и в придобиване или строителство и управление на един жилищен комплекс, в който да бъдат настанявани пенсионери от Централна и Източна Европа. Съгласно инвестиционните планове на дружеството, при записване на емисията в минимален размер, комплексът ще е с капацитет от 30 броя легла, които да бъдат заети целогодишно. Очакваният размер на инвестицията е 500 000 лв. В случай на наличие на пазара на подходящи за целта имоти, инвестицията може да се осъществи чрез директно закупуване и ремонт на сгради или на дялово участие в компании, притежаващи подходящи имоти.

Дружеството планира и при подходящи условия да закупува и терени с цел строителство и препродажба, като предвижданата инвестиция в тях е до 200 000 лв.

Емитентът планира да инвестира част от набраните средства в миноритарни дялове в една компания, развиващи дейност в предоставяне на услуги, свързани с недвижимите имоти. Очакваната обща стойност на инвестицията е в размер на до 100 000 лв

В инвестиционните намерения на Емитента с цел диверсификация на портфейла е включено и придобиване на дялови участия в дружества, опериращи извън сектора на недвижимите имоти, като се планира финансирането да бъде в размер до 180 000 лева.

Степен на зависимост от ключови за дружеството лица

Ключови лица за „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД и неговото бъдещо представяне са членовете на Съвета на директорите (информация за тях е представена в т. 14) Изпълнението инвестиционните намерения на Емитента чрез описаните по-горе проекти зависят от бизнес визията на мениджмънта на дружеството и възможностите му да организира и координира изпълнението на отделните фази на планираните проекти.

Зависимост от ограничен брой клиенти и доставчици

Съгласно инвестиционните цели на Дружеството, то не е зависимо от ограничен брой клиенти или доставчици. В момента в България се наблюдава достатъчно предлагане в областта на строителството на жилищни сгради и свързаните с него услуги, и не се очаква зависимост от един или няколко доставчика в следствие на сключване на конкретните договори за изпълнение на инвестиционните цели на Емитента.

Текущи и очаквани пазарни конкуренти

По отношение на своята дейност “Грийн Таун Проджектс” ЕАД ще се конкурира на националния пазар в известна степен със дружествата със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, както и с обикновени публични и непублични дружества, които инвестират в недвижими имоти и с дружества, които предоставят услуги, свързани с недвижимите имоти.

Анализ на чувствителността на бизнес плана във връзка с приетите допускания

Основните фактори, които могат да повлияят върху очакваните равнища на рентабилността от извършените от Емитента инвестиции, са свързани с намаляване на цената на жилищните имоти, в резултат на комбинация от негативни тенденции, включващи:

- устойчив спад на търсенето на жилища;
- намаляване на покупателната способност на населението, измервано като съотношение между средната стойност на имотите и размера на средната работна заплата;
- покачване на лихвените равнища.

Устойчив спад на търсенето на жилища

Устойчив спад на търсенето на жилищни имоти е възможен, но е малко вероятно да се случи предвид икономическия ръст на икономиките в ЕС, включително и българската. Към момента имотния пазар се характеризира с успокояване, свързано със забавяне на ръста на цените, но не и на броя на сключените сделки. В този смисъл през следващите две години очакванията са свързани с покачване на цените на имотите с около 3-4% на годишна база, при реализиран среден ръст от 6-7% годишно в периода 2014-2018 г. Евентуален спад на цените би бил възможен при настъпването на икономическа и финансова криза в ЕС, каквато към момента е малко вероятно да настъпи.

Намаляване на покупателната способност на населението, измервано като съотношение между средната стойност на имотите и рамера на средната работна заплата

През последните години придобиването на жилищен имот става все по достъпно в България. Цените на жилищата все още не са достигнали нивата си от предкризисната

2008 г., а същевременно доходите на населението са нараснали средно с около 30% за последните 10 години. През последните 3-4 години се наблюдава дефицит на квалифицирани кадри в страната, в резултат на което се наблюдава и увеличение на доходите на населението от трудова дейност. Предвид протичащите демографски и миграционни процеси в страната, трудно би могло да се очаква, че тенденцията на нарастване на доходите би могла да се промени в посока на намаляването на разходите за труд в страната. От друга страна, темповете на растеж на имотния пазар са по-ниски от нарастването на стойността на труда, съответно очакванията са в близките няколко години тенденцията за увеличаване на покупателната способност на населението да продължи.

Покачване на лихвените равнища

Настоящите лихвени равнища на кредитите са на най-ниските си исторически нива и от тази гледна точка е възможно известно покачване на техните стойности в резултат на прогнозираното им увеличение в САЩ и страните от ЕС. Последица от евентуално завишение на лихвените проценти на кредитите ще бъде урегулиране на пазара на недвижими имоти в посока на забавяне на ръста на цените, но драстичен спад на сделките и на стойността не се очаква да бъдат предизвикани единствено от промяната на този параметър. Именно от тази гледна точка като ключово допускане за осъществяването на планираните инвестиции, Емитентът прогнозира забавяне на ръста на цените на имотите, но не и устойчива тенденция на спад на инвестициите в този сектор в резултат на намаляване на стойността на имотите.

Други фактори, които могат да се отразят върху чувствителността на Бизнес плана на Емитента, са подробно описаните рискове в т. IV. „Рискови фактори“ от настоящия регистрационен документ, включително и тези, свързани с основните направления, в които Дружеството възнамерява да инвестира.

6.1.2. ИНДИКАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ЗНАЧИТЕЛНИ НОВИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ УСЛУГИ, КОИТО СА БИЛИ ВЪВЕДЕНИ И ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО РАЗРАБОТВАНЕТО НА НОВИ ПРОДУКТИ ИЛИ УСЛУГИ Е БИЛО ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНО, ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА РАЗРАБОТВАНЕТО

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ дружеството не е разработвало значителни нови продукти или услуги и съответно не е било налице публично оповестяване относно информация за състоянието на разработването.

6.2. ГЛАВНИ ПАЗАРИ

ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ПАЗАРИ, В КОИТО СЕ КОНКУРИРА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО РАЗБИВКАТА НА ОБЩИТЕ ПРИХОДИ ПО КАТЕГОРИЯ ДЕЙНОСТ И ГЕОГРАФСКИ ПАЗАР ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД е новоучредено дружество и към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ не е извършвало активна дейност и не са налице отчетени приходи от дейността на емитента.

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД предвижда главен пазар за осъществяване на неговата дейност да бъде пазарът на недвижими имоти. Понастоящем Дружеството не осъществява стопанска дейност и не участва на пазара на недвижимости. Емитентът очаква в резултат на настоящото увеличение на капитала на създаде диверсифициран портфейл, формиран както от директни инвестиции в недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура, така и да придобие участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижими имотите и предоставянето на услуги, свързани с недвижимите имоти.

По отношение на своята дейност “Грийн Таун Проджектс” ЕАД ще се конкурира на националния пазар в известна степен със дружествата със специална инвестиционна цел

за секюритизация на недвижими имоти, както и с обикновени публични и непублични дружества, които инвестират в недвижими имоти и в дружества, които предоставят услуги, свързани с недвижимите имоти.

Рисковете, свързани с инвестиции в недвижими имоти и дялове в компании които оперират в сектора на недвижимите имоти или развиват дейност в предоставяне на услуги, свързани с недвижимите имоти, са представени подробно в т. IV от настоящия документ.

6.3. ВЛИЯНИЕ НА ИЗКЛЮЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА И ПАЗАРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Към момента на изготвяне на този документ не са налице необичайни събития или изключителни фактори, отразили се негативно върху дейността на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД.

6.4. ДАННИ ЗА СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ

Дейността на Емитента не зависи от патенти или лицензи, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.

6.5. ОСНОВАНИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ

Към момента на изготвяне на настоящия документ, дружеството не е правило изявления за конкурентната си позиция и съответно изискването за посочване на основанията за тези изявления е неприложимо.

VII. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

7.1 АКО ЕМИТЕНТЪТ Е ЧАСТ ОТ ГРУПА - КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД е акционерно дружество с едностепенна структура на управление. Дружеството не е част от група, по смисъла на § 1, т. 2 от допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, съгласно която „Група предприятия“ са предприятието майка и всички негови дъщерни предприятия.

7.2 СПИСЪК НА ЗНАЧИТЕЛНИТЕ ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО НАИМЕНОВАНИЕ, СТРАНА НА РЕГИСТРАЦИЯ ИЛИ НА ДЕЙНОСТ, ПРОПОРЦИОНАЛНО АКЦИОНЕРНО УЧАСТИЕ И АКО Е РАЗЛИЧНО, ПРОПОРЦИЯТА НА ДЪРЖАНИТЕ АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД няма дъщерни дружества.

VIII. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

8.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАЩИ ИЛИ ЗАПЛАНУВАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ ДМА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЗИНГОВАНИ ИМОТИ И ВСЯКАКВИ ГОЛЕМИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ, дружеството не притежава дълготрайни материални активи.

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД възнамерява да инвестира в сектора на недвижимите имоти като закупува единични апартаменти и жилищни комплекси с цел преустройство, управление и/или последваща препродажба и в терени с цел строителство и препродажба

на територията на цялата страна, както и акции/дялове от компании, инвестиращи в такъв тип имоти. По своето предназначение това са жилищни инвестиции, основно насочени към изграждане и управление на домове за стари хора, градски апартаменти за чуждестранни работници на мултинационални компании и общежития за възрастни хора и студенти.

Очакванията са през следващите няколко години възходът на пазара на недвижими имоти да продължи, макар и с по-ниски темпове на растеж спрямо последните две години, които позволиха да бъдат достигнати ценовите равнища от предкризисния период – 2007-2008 г. Тези прогнози се подхранват от устойчивия икономически ръст в икономиката, който се очаква да продължи и нарастването на нивата на работната заплата в страната, което увеличава покупателната способност на населението.

Предвижда се инвестициите да бъдат извършвани на територията на цялата страна, без налагането на регионални ограничения. Всяка сделка ще зависи от конкретните пазарни условия, в които се осъществява, на базата на внимателно анализиране на ключови фактори като средна цена на кв. м. на имотите в региона, наличие на регулация и очакваната възвращаемост на инвестицията.

Количеството на сделките и на закупените активи ще зависи от размера на набрания капитал по настоящата емисия акции. При по-малък размер на записаните акции, инвестиционните намерения на Емитента няма да претърпят съществена промяна, но придобитите имоти ще бъдат по-малко на брой в сравнение с планираното количество.

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

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

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

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

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

Инвестиционните планове на Дружеството са подробно описани в приложения Бизнес План към т. 6.1. „Основни дейности“ от настоящия Регистрационен документ.

8.2. ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДМА ОТ ЕМИТЕНТА

Не съществуват екологични проблеми, които биха могли да засегнат използването на дълготрайни материални активи от емитента.

IX. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Таблица 2. Краткотрайни активи на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД на база одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2018г.

№	Краткотрайни активи (хил.лв.)	31.12.2018
1.	Пари и парични еквиваленти	49
	Общо	49

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

„Грийн Таун Проджектс“ ЕАД е учредено на 25.10.2018 г. и към датата на настоящия Регистрационен документ все още не е развивало активна дейност. Единствените краткотрайни активи, които Дружеството притежава към 31.12.2018 г. са парични средства по разплащателна сметка в банка.

Таблица 3. Дългосрочни и краткосрочни задължения на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД на база одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2018г.

№	Дългосрочни и краткосрочни задължения (хил.лв.)	31.12.2018
1.	Дългосрочни задължения	0
2.	Краткосрочни задължения	0
	Общо	0

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

Към 31.12.2018 г. Дружеството не отчита дългосрочни и краткосрочни задължения.

Таблица 4. Собствен капитал на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД на база одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2018г.

№	Собствен капитал (хил.лв.)	31.12.2018
1	Основен капитал	50
2	Резерви	0
3	Финансов резултат от минали години	0
4	Финансов резултат от текущата година	-1
	Общо	49

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

Капиталът, с който Дружеството е учредено е в размер на 50 000 лв. Промяната в собствения капитал на дружеството към 31.12.2018 г. се дължи на натрупани разходи-държавни такси, отразени в текущия финансов резултат - загуба от 1 хил. лв.

Таблица 5. Отчет за доходите на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД на база одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2018г.

№	Отчет за доходите (хил.лв.)	31.12.2018
1	Разходи за външни услуги	-1
2	Загуба от дейността	-1
3	Разходи за данъци	0
4	Загуба за годината	-1
5	Общо всеобхватен доход	-1

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

Към 31.12.2018 г. „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД отчита загуба в размер на 1 хил. лева, в резултат на извършени разходи по учредяване и регистрация на дружеството.

9.2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

9.2.1. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ЗНАЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕОБИЧАЙНИ ИЛИ РЕДКИ СЪБИТИЯ ИЛИ НОВИ РАЗВИТИЯ, КОИТО ЗАСЯГАТ СЪЩЕСТВЕНО ПРИХОДИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО СТЕПЕНТА, В КОЯТО СЕ ЗАСЯГАТ ПРИХОДИТЕ

Към датата на изготвяне на настоящия документ дейността на дружеството не е повлияна от значителни фактори, включително необичайни и редки събития, които да засегнат съществено приходите от дейността на Емитента.

9.2.2. КОГАТО ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ ОПОВЕСТЯВАТ ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В НЕТНИТЕ ПРОДАЖБИ ИЛИ ПРИХОДИ, ДА СЕ ПРЕДОСТАВИ ТЕКСТОВО РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ПРИЧИНИТЕ ЗА ПОДОБНИ ПРОМЕНИ

Финансовите отчети не оповестяват значителни промени в нетните продажби или приходи на дружеството.

9.2.3.ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ПРАВИТЕЛСТВЕНАТА, ИКОНОМИЧЕСКАТА, ФИСКАЛНАТА, ПАРИЧНА ПОЛИТИКА ИЛИ ПОЛИТИЧЕСКИ КУРС ИЛИ ФАКТОРИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ДА ЗАСЕГНАТ ЗНАЧИТЕЛНО, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

По-подробна информация за правителствени, икономически, данъчни или политически фактори, които пряко или непряко могат да окажат съществено влияние върху дейността на Дружеството са разгледани в раздел IV „Рискови фактори“.

X. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА (КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ)

Основните вътрешни източници на ликвидност за “Грийн Таун Проджектс” ЕАД са: акиционерния капитал към момента, както и очакваната бъдеща печалба на Дружеството.

Като външни източници на ликвидност могат да бъдат посочени: увеличение на капитала.

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ не са ползвани заемни средства.

Дружеството планира да финансира инвестициите си в секторите описани в т.6.1. основно, чрез увеличения на капитала на дружеството, реализирани на БФБ АД.

Таблица 6. Капиталови ресурси на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД на база одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2018г

Отчет за паричните потоци (хил.лв.)	31.12.2018
Парични средства	49
Основен капитал	50
Резерви	-
Натрупани печалби/загуби от минали години	-
Печалба/Загуба за годината	-1
Собствен капитал	49

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

10.2. ОБЯСНЕНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И РАЗМЕРА И ТЕКСТОВО ОПИСАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА

Таблица 7. Нетни парични потоци по видове дейности на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД на база одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2018г .

Отчет за паричните потоци (хил.лв.)	31.12.2018
Паричен поток от оперативна дейност	
Плащания към доставчици	-1
Плащания към персонал и осигурителни институции	0
Други постъпления/плащания	0
Платени данъци върху печалбата	0
Паричен поток от оперативна дейност	-1
Паричен поток от инвестиционна дейност	

Постъпления от продажба и изкупуване на финансови инструменти	0
Плащания за придобиване на финансови активи	0
Получени лихви	0
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	0
Паричен поток от финансова дейност	
Постъпления от емитиране на нови акции	50
Нетен паричен поток от финансова дейност	50
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	0
Пари и парични еквиваленти в края на годината	49

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

Нетният паричен поток от оперативна дейност на дружеството към 31.12.2018 г. е отрицателен поради извършени оперативни разходи в размер на 1 хил. лв.

През разглежданият период дружеството отчита положителен нетен паричен поток от финансова дейност в следствие на внесения основен капитал при учредяване.

10.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ЕМИТЕНТА

Към датата на изготвяне на настоящия документ “Грийн Таун Проджектс” ЕАД не е ползвало заемни средства. Дружеството очаква да финансира дейността си основно със собствени средства.

Ръководството на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД счита, че собствените средства на дружеството не са достатъчни за финансиране на инвестиционните намерения (описани в т. 6.1. от настоящия документ) и поради това предприема настоящето увеличение на капитала чрез публично предлагане на 8 000 000 акции с емисионна стойност 1 лев всяка.

10.4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ЗНАЧИТЕЛНО ДА ЗАСЕГНАТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

Не съществуват ограничения върху използването на капиталовите ресурси на дружеството, които значително са засегнали или биха могли пряко или косвено значително да засегнат дейността му.

10.5. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ОЧАКВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКИ 5.2.3. И 8.1.

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД ще разчита основно на вътрешни източници на средства за финансиране на дейността си, чрез бъдещи увеличения на капитала на дружеството.

XI. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

От учредяването си до момента “Грийн Таун Проджектс” ЕАД не е придобило патенти и лицензии, както и не съществуват намерения за придобиването на такива. Дружеството не е осъществявало и не е спонсорирано научноизследователска и развойна дейност през периода, обхванат от историческата финансова информация.

За следващата финансова година – 2020 г. Емитента:

1. Не планира и не възнамерява да придобива патенти и лицензии.

2. Няма да осъществява научноизследователска и развойна дейност

XII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

12.1. НАЙ-ЗНАЧИТЕЛНИ НЕОТДАВНАШНИ ТЕНДЕНЦИИ В ПРОИЗВОДСТВОТО, ПРОДАЖБИТЕ И МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ И РАЗХОДИ И ПРОДАЖНИ ЦЕНИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ

Дружеството не осъществява производствена дейност, съответно не е реализирало продажби и приходи от такава дейност, поради което не могат да бъдат посочени тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на настоящия документ. До настоящия момент Емитентът не е предоставял услуги.

Дейността на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД ще бъде насочена основно към инвестиции в недвижими имоти, в компании, които инвестират в недвижими имоти или развиват дейност в предоставяне на услуги, свързани с недвижимите имоти - архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително монтажни работи, агентски и брокерски услуги и др., както и в ценни книжа в компании от други сектори.

От 2012г. до 2018г. в резултат на растежа на българската икономика, нарастващите доходи на населението, отчетните рекордно ниски нива на безработица, пазарът на недвижими имоти отчете значителен ръст както при обемите сделки, така и при цените на които те се сключваха. След фалита на КТБ АД и отчетения драматичен спад на лихвите по депозити да почти нулеви нива, инвеститорите насочиха спестяванията си основно в покупка на имоти в търсене на по-висока доходност като алтернатива на банковия депозит. Първата година през която ръстът на пазара на недвижими имоти отчете забавяне е 2018 г. - индексът на цените на годишна база, който за първите две тримесечия на годината е с ръст от 7.3%, за същия период миналата година е над 8.7%. Основните причини за забавения растеж са както ограниченията наложени на банките при финансиране на сделки с имоти, промяната в поведението на купувачите при избора на имот, така и отчетеното насищане на пазара. Очакванията са по скоро за запазване ръста на сектора през следващите години, но при значително по умерени нива. Факторите, които основно се очаква да повлияят на развитието на сектора, са прогнозите за покачване на лихвите по ипотечните кредити, промяна в поведението на купувачите, които вече не са склонни да купуват на всяка цена и финансират сделките си с 20% или по-малко съфинансиране, регионалният пазар на бизнес имотите, принудителни продажби през частни съдебни изпълнители.

Съветът на директорите на дружеството счита, че с висок потенциал са следните направления: инвестиции в 1)домове за стари хора, 2)комплекси за чуждестранни работници на мултинационални компании, 3)жилищни комплекси от затворен тип за западни и източни европейски пенсионери, с цел отдаване под наем, управление, преустройство и/или последваща препродажба са с висок потенциал в сектора. За целите на диверсификация на портфейла, Дружеството планира и покупки на участия в компании, които оперират в сектора на недвижимите имоти или предоставят услуги, свързани с недвижимите имоти, а именно архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително монтажни работи, агентски и брокерски услуги по покупко-продажба на недвижими имоти и др. Придобиването на ценни книжа в компании от други сектори има за цел редуциране на риска от инвестиции в пазара на недвижими имоти като възможност за осигуряване на приходи за дружеството от инвестиции в сектори, които не са свързани с недвижимите имоти.

12.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ПОНЕ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

На Съвета на директорите на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД не са известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на дружеството текущата финансова година, както и през следващата 2020г.

XIII. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Емитентът не представя прогнози за печалбите. През 2020г., такива прогнози също не се предвижда да се изготвят и оповестяват.

XIV. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИШЕ РЪКОВОДСТВО

14.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И ЗА НЕГОВИТЕ ОСНОВАТЕЛИ.

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД е с едностепенна система на управление. Орган на управление на дружеството е Съветът на директорите, който към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ се състои от трима членове. Членовете на Съвета на директорите са:

- Емануела Ивелинова Стомонякова – Председател на Съвета на директорите и представляващ;

Бизнес адрес: гр. София, район „Триадица“, ул. „Три уши“ № 6А

- Милена Георгиева Чалгаджиян– Заместник председател на Съвета на директорите.

Бизнес адрес: гр. София, район „Триадица“, ул. „Три уши“ № 6А

- Албена Денчева Желева - Изпълнителният директор

Бизнес адрес: гр. София, район „Триадица“, ул. „Три уши“ № 6А

Освен членовете на съвета на директорите на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД, други негови служители нямат отношение за установяването на факта, дали дружеството разполага с подходящи знания и опит за управлението на своята стопанска дейност.

Към датата на изготвяне на настоящия документ Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски пълномощник на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД.

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД, професионален опит и дейността им извън емитента.

Емануела Ивелинова Стомонякова – Председател на Съвета на директорите и представляващ

Професионалният опит:

От Май 2012 г. – до момента

АДВОКАТСКА КАНТОРА "СТО & СТО КОНСУЛТ"
Адвокат

От 20 януари 2012г. – до 20 април 2012 г.	„ФИНАНС КОНСУЛТИНГ“ ЕАД Юрисконсулт
От 20 януари 2012г. – до 20 април 2012 г.	„ФИНАНС ИНФО АСИСТАНС“ ЕООД Юрисконсулт
От 15 март 2011г. – до 08 май 2011г.	ТОПЛОФИКАЦИЯ СОФИЯ ЕАД Юрисконсулт
От 8 март 2010г. – 30 ноември 2010г.	АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО ЙОТОВ И КО Адвокатски сътрудник
От 04 януари 2010г. – 04 юли 2010г.	СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД Съдебен кандидат
От Март 2008 г. – Октомври 2008 г.	„ТОРЕАДОР“ ООД Брокер на недвижими имоти

Образование:

Магистър - юрист - Нов Български университет, гр. София

Магистър – специалност "Финанси" със специализация "Публични финанси" – Университет за национално и световно стопанство

Емануела Ивелинова Стомонякова е член на САК (Софийска адвокатска колегия) от 2015г.

Информация за всички дружества и съдружия, в които Емануела Ивелинова Стомонякова е член на административен, управителен или надзорен орган; съдружник/акционер или в които осъществява контрол по смисъла на §1, т. 14 от "Допълнителните разпоредби" на ЗППЦК

Емануела Ивелинова Стомонякова

а) Съдружник/акционер е в следните юридически лица:

- Сто и Сто Консулт ООД, ЕИК: 205179935, с адрес: гр. София, ул. Г.С. Раковски 147, ап. 1 – съдружник, притежаващ пряко 50% от дяловете от капитала на дружеството

б) има контрол по смисъла на §1, т. 14 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК в: (има контрол, когато притежава над 50% от гласовете в ОС – според мен тук няма контрол)

- Сто и Сто Консулт ООД, ЕИК: 205179935, с адрес: гр. София, ул. Г.С. Раковски 147, ап. 1 – съдружник, притежаващ пряко 50% от дяловете от капитала на дружеството

в) Участва в: управителните органи; контролните органи; прокурист е на следните юридически лица:

- “Грийн Таун Проджектс” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Триадица“, ул. „Три уши“ № 6А, ЕИК 205385406 - Председател на Съвета на директорите, представляващ и Член на Съвета на директорите

г) Няма информация за известни настоящи и бъдещи сделки, за които може да се счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице.

Емануела Ивелинова Стомонякова не е била член на административни, управителни или надзорни органи или съдружник/акционер през последните 5 години (прекратени участия)

Емануела Ивелинова Стомонякова през последните пет години:

- **не е** осъждана за измама;
- **не е** свързана с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- **не е** официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи; (включително определени професионални органи);
- **не е** лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;
- **не са** ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ.

Фамилни връзки:

Емануела Ивелинова Стомонякова не е роднина по права или съребрена линия до четвърта степен включително или роднина по сватовство до четвърта степен включително с останалите членове на Съвета на директорите. Не е налице свързаност съгласно § 1, т.13, б.,г” от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Милена Георгиева Чалгаджиян- Заместник председател на Съвета на директорите

Професионалният опит:

От април 2018 г. – до момента	„МХМ И ЕРОН” ООД, ГР. СТАРА ЗАГОРА, Управител и собственик
От март 2012 г. – ноември 2017г.	АРА ГРУП” ЕООД, ГР. СТАРА ЗАГОРА Сътрудник продажби
От февруари 2007г. –ноември 2010г.	“СВЕ-ФЛЕКС БЪЛГАРИЯ”ЕООД, ГР. СТАРА ЗАГОРА Асистент продажби недвижими имоти

Образование:

Колеж по туризъм “Иван Вазов”, гр. Варна

Специалност: Организация и управление на свободното време

Информация за всички дружества и съдружия, в които Милена Георгиева Чалгаджиян е член на административен, управителен или надзорен орган; съдружник/акционер или в които осъществява контрол по смисъла на §1, т. 14 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК

Милена Георгиева Чалгаджиян:

а) Съдружник/акционер е в следните юридически лица:

- МХМ и Ерон ООД, ЕИК: 205078478, с адрес: гр. Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики № 155, вх. Б, ет. 4, ап. 9 – съдружник с 50% дялове в капитала на дружеството

б) има контрол по смисъла на §1, т. 14 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК в:

- МХМ и Ерон ООД, ЕИК: 205078478, с адрес: гр. Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики № 155, вх. Б, ет. 4, ап. 9 – съдружник с 50% дялове в капитала на дружеството

в) Участва в: управителните органи; контролните органи; прокурист е на следните юридически лица:

- “Грийн Таун Проджектс” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Триадица“, ул. „Три уши“ № 6А, ЕИК 205385406 - Заместник председател на Съвета на директорите и член на Съвета на директорите
- „МХМ и Ерон“ ООД, ЕИК: 205078478, с адрес: гр. Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики № 155, вх. Б, ет. 4, ап. 9 – управител на дружеството

г) Няма информация за известни настоящи и бъдещи сделки, за които може да се счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице.

Информация за всички дружества и съдружия, в които Милена Георгиева Чалгаджиян е била член на административни, управителни или надзорни органи или съдружник/акционер през последните 5 години (прекратени участия)

- "СМАРТ ТУР" ЕООД, ЕИК 203253990, със седалище и адрес на управление: гр. Варна 9000, район р-н Одесос ул."Халил Ефенди" Но 4, вх. А, ап. 1 – управител до 02.11.2017г.

Милена Георгиева Чалгаджиян през последните пет години:

- **не е** осъждана за измама;
- **не е** свързана с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- **не е** официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи; (включително определени професионални органи);
- **не е** лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;
- **не са** ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ.

Фамилни връзки:

Милена Георгиева Чалгаджиян не е роднина по права или съребрена линия до четвърта степен включително или роднина по сватовство до четвърта степен включително с останалите членове на Съвета на директорите. Не е налице свързаност съгласно § 1, т.13, б. „г” от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Албена Денчева Желева - Изпълнителният директор

Професионалният опит:

От октомври 2017 г. – до момента АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО „ДОНЧЕВА И ДИМИТРОВ“
Адвокатски сътрудник

От февруари 2015 г. – до януари 2017 г. АДВОКАТСКО СЪДРУЖИЕ „ПРИМ“

Юрисконсулт

От април 2011 г. – до януари 2015г. АДВОКАТСКО СЪДРУЖИЕ „ПРИМ“
Технически сътрудник

От октомври 2008 г. – до януари 2010г. НОТАРИУС ИВАНКА ГЕТОВА
Технически сътрудник

Образование:

Магистър специалност „Право“ – Великотърновски университет „Св. Св. Кирил и Методий“, гр. Велико Търново

С решение на Софийски адвокатски съвет от 28.11.2017 Албена Денчева Желева е вписана в специалния регистър на адвокатските сътрудници към Софийска адвокатска колегия.

Информация за всички дружества и съдружия, в които Албена Денчева Желева е член на административен, управителен или надзорен орган; съдружник/акционер или в които осъществява контрол по смисъла на §1, т. 14 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК

Албена Денчева Желева:

- а) Не е съдружник/акционер в юридически лица;
- б) Няма контрол по смисъла на §1, т. 14 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК в юридически лица;
- в) Участва в: управителните органи; контролните органи; прокурист е на следните юридически лица:
 - “Грийн Таун Проджектс” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Триадица“, ул. „Три уши“ № 6А, ЕИК 205385406 - Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на дружеството;
- г) Няма информация за известни настоящи и бъдещи сделки, за които може да се счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице.

Албена Денчева Желева не е била член на административни, управителни или надзорни органи или съдружник/акционер през последните 5 години (прекратени участия)

Албена Денчева Желева през последните пет години:

- **не е** осъждана за измама;
- **не е** свързана с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- **не е** официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи; (включително определени професионални органи);
- **не е** лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;

- **не са** й налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността й.

Фамилни връзки:

Албена Денчева Желева не е роднина по права или съребрена линия до четвърта степен включително или роднина по сватовство до четвърта степен включително с останалите членове на Съвета на директорите. Не е налице свързаност съгласно § 1, т.13, б. „г” от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

14.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧРЕДИТЕЛЯ НА “ГРИЙН ТАУН ПРОДЖЕКТС” ЕАД.

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД е учредено на учредително събрание, проведено на 25.10.2018 г. от едноличния собственик на капитала Щилиян Йовчев Стоянов.

Професионалния опит:

От август 1998 г. – до юни 2016г.	ТОПЛИВО АД Изпълнителен директор
От ноември 1996 г. – до юни 2016 г.	СИНЕРГОН ХОЛДИНГ АД Член на Надзорния съвет

Образование:

ВИСШЕ -ВИСШ МАШИННО ЕЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИ ИНСТИТУТ, гр.СОФИЯ
специалност „ЕЛЕКТРИЧЕСКИ МАШИНИ И АПАРАТИ

Информация за всички дружества и съдружия, в които Щилиян Йовчев Стоянов е член на административен, управителен или надзорен орган; съдружник/акционер или в които осъществява контрол по смисъла на §1, т. 14 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК

Щилиян Йовчев Стоянов:

а) Съдружник/акционер е в следното юридическо лице:

- **“Грийн Таун Проджектс” ЕАД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Триадица“, ул. „Три уши“ № 6А, ЕИК 205385406 – Едноличен собственик на капитала.

б) има контрол по смисъла на §1, т. 14 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК в:

- **“Грийн Таун Проджектс” ЕАД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Триадица“, ул. „Три уши“ № 6А, ЕИК 205385406 – Едноличен собственик на капитала.

в) Участва в: управителните органи; контролните органи; прокурист е на следните юридически лица:

- СДРУЖЕНИЕ “БЪЛГАРСКА ПЕТРОЛНА И ГАЗОВА АСОЦИАЦИЯ”, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Оборище“, ул. 11-ти АВГУСТ № 1, Булстат:121882075 – Член на управителния съвет

г) Няма информация за известни настоящи и бъдещи сделки, за които може да се счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице.

Информация за всички дружества и съдружия, в които Щилиян Йовчев Стоянов е бил член на административни, управителни или надзорни органи или съдружник/акционер през последните 5 години (прекратени участия)

- "СИНЕРГОН ХОЛДИНГ" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец“, ул. СОЛУНСКА 2 , ЕИК 121228499 - Щилиян Йовчев Стоянов е Член на надзорен съвет до 27.06.2016г.;
- "ТОПЛИВО" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец“, ул. СОЛУНСКА 2, ЕИК 831924394 - Щилиян Йовчев Стоянов е Представяващ и член на Съвета на директорите до 29.06.2016г.

Щилиян Йовчев Стоянов през последните пет години:

- **не е** осъждан за измама;
- **не е** свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- **не е** официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи; (включително определени професионални органи);
- **не е** лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;
- **не са** му налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му.

Фамилни връзки:

Щилиян Йовчев Стоянов не е роднина по права или съребрена линия до четвърта степен включително или роднина по сватовство до четвърта степен включително с останалите членове на Съвета на директорите. Не е налице свързаност съгласно § 1, т.13, б. „г“ от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

14.3. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

Към датата на проспекта не са налице потенциални конфликти на интереси между задълженията към емитента, на лицата, посочени в точка 14.1.

Не съществува договореност или споразумение между главните акционери, клиенти, доставчици и/или други лица, съгласно които да са избирани и/или назначавани членовете на Съвета на директорите.

Членовете на административните, управителните и надзорните органи на емитента нямат поети ангажименти за ограничено разпореждане за определен период от време с притежаваните от тях авоари в ценни книжа на емитента.

XV. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

15.1. РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ на членовете на Съвета на директорите не са начислявани и изплащани възнаграждения.

След като “Грийн Таун Проджектс” ЕАД придобие статута на публично дружество по смисъла на чл. 110, ал.1, т. 1 от ЗППЦК, дружеството ще прилага политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, разработена от Съвета на директорите и утвърдена от Общо събрание на акционерите.

15.2. ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ЗА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

Дружеството е учредено на 25.10.2018 г. и към момента не са заделени или начислявани суми от Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

XVI. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

16.1. ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕ НА ТЕКУЩИЯ СРОК ЗА ЗАЕМАНЕТО НА ДЛЪЖНОСТТА И ПЕРИОДЪТ, ПРЕЗ КОЙТО ЛИЦЕТО Е ЗАЕМАЛО ТАЗИ ДЛЪЖНОСТ

Мандатът на Съвета на директорите е определен в чл. 30, ал.2 и ал.3 от Устава на дружеството, в които се посочва, че членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание за срок, определен от Общото събрание и могат да бъдат преизбирани без ограничение. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 години. Първоначалният състав на СД се състои от три физически лица, избрани от учредителното събрание на дружеството, проведено на 25.10.2018г.

Мандатът на настоящия Съвет на директорите в състав Емануела Стомонякова, Милена Чалгаджиян и Албена Желева изтича на 25.10.2021г. Дружеството е сключило договор за управление с Албена Желева.

Емануела Ивелинова Стомонякова – Председател на Съвета на директорите и представляващ дружеството заема длъжността в периода от 09.11.2018 г. (датата на вписването му в Търговския регистър) до настоящия момент.

Милена Георгиева Чалгаджиян - Зам.-председателят на Съвета на директорите и независим член в Съвета на директорите, заема длъжността в периода от 09.11.2018 г. (датата на вписването му в Търговския регистър) до датата на настоящия документ.

Албена Денчева Желева - Изпълнителният директор и член на Съвета на Директорите, заема длъжността в периода от 09.11.2018 г. (датата на вписването му в Търговския регистър) до датата на настоящия документ.

16.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОГОВОРИТЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ С ЕМИТЕНТА, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ЗАЕТОСТТА

Не е предвидено изплащане на компенсации на Албена Желева при прекратяване на договора ѝ за възлагане управлението на акционерно дружество. С другите двама члена на съвета на Директорите не са сключвани договори.

16.3. ОДИТЕН КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ Дружеството няма Одитен комитет. След приключване на първичното публично предлагане на акции и вписването на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД в регистъра по чл 30 на КФН, ще бъде

проведено Общо събрание на акционерите, на което по предложение на Съвета на директорите ще бъде избран Одитен комитет, чийто членове ще отговарят на изискванията на чл. 107, ал. 3 от ЗНФО. Общо събрание на акционерите ще одобри и статут на Одитния комитет.

Към датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството няма създаден Комитет по възнагражденията.

16.4. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ Дружеството не е приело Програма за добро корпоративно управление. Дружеството ще приеме Националния кодекс за корпоративно управление и ще се задължи да извършва дейността си в съответствие с неговите изисквания след приключване на първичното публично предлагане на акции и вписването на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД в регистъра по чл 30 на КФН.

XVII. ЗАЕТИ ЛИЦА

17.1. БРОЙ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА И ГЛАВНИ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ в “Грийн Таун Проджектс” ЕАД няма назначени служители по трудов договор и всички дейности се осъществяват от членовете на Съвета на директорите. След вписване на дружеството в регистъра на публичните дружества на КФН, ще бъде назначен един служител на трудов договор, изпълняващ длъжността „Директор за връзки с инвеститорите”.

Информация относно членовете на Съвета на Директорите на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД, както и информация за изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в т. 15.1., т.16.1. по-горе.

17.2. АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, членовете на Съвета на директорите не притежават акции от дружеството.

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД не е предоставяло опции върху свои ценни книжа на членовете на Съвета на директорите.

17.3. ДОГОВОРНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА

Не съществуват договорности за участие на служителите в капитала на дружеството.

XVIII. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

18.1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, дружеството е 100% собственост на Щилиян Йовчев Стоянов, който притежава 50 000 (петдесет хиляди) броя акции, представляващи 100% (сто процента) от капитала и от гласовете в ОСА на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД.

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

18.2. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС НА ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ЕМИТЕНТА

Едноличният собственик на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД - Щилиян Йовчев Стоянов няма различни права на глас.

18.3. ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

По смисъла на §1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице упражнява пряко или непряко контрол върху дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, дружеството е еднолична собственост на Щилиян Йовчев Стоянов, който притежава 50 000 (петдесет хиляди) броя акции, представляващи 100% (сто процента) от капитала и от гласовете в ОСА на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД.

18.4. ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

На “Грийн Таун Проджектс” ЕАД не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

XIX. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ не са осъществявани сделки със свързани лица, които да притежават контрол по смисъла на §1, т. 14 от ДР на ЗППЦК, които сделки да са извън обичайната дейност на дружеството или съществено да се отклоняват от пазарните условия, при които Емитентът е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на Емитента.

Дружеството спазва изискванията на МСС-24 при определянето и оповестяването на свързаните лица.

XX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

20.1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Емитентът изготвя годишни индивидуални финансови отчети. Включената в Регистрационния документ, както и в останалите части от Проспекта, информация е на база на одитиран годишен отчет на Дружеството за 2018г., изготвени по МСФО. Одитираният годишен финансов отчет за 2018г. е достъпен на интернет страницата на КФН – www.fsc.bg, на Българска фондова борса АД – www.bse-sofia.bg и на страницата на дружеството www.greentown.world.

20.2. ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

20.3. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Понастоящем Емитентът не изготвя консолидирани финансови отчети.

20.4. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

20.4.1. ИЗЯВЛЕНИЕ, ГЛАСЯЩО, ЧЕ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ Е ОДИТИРАНА. АКО ОДИТОРСКИТЕ ДОКЛАДИ ЗА ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ СА БИЛИ ОТКАЗАНИ ОТ ОПРЕДЕЛЕНИТЕ ПО ЗАКОН ОДИТОРИ ИЛИ АКО СЪДЪРЖАТ КВАЛИФИКАЦИИ ИЛИ ОТКАЗИ, ПОДОБНИ ОТКАЗИ ИЛИ КВАЛИФИКАЦИИ ТРЯБВА ДА БЪДАТ ВЪЗПРОИЗВЕДЕНИ НАПЪЛНО И ДА БЪДАТ ПОСОЧЕНИ ПРИЧИНИТЕ.

Историческата годишна финансова информация в този документ е одитирана. Одиторският доклад за тази финансова информация не е бил отказан от определения по закон одитор и не съдържа квалификации или откази.

20.4.2. ИНДИКАЦИЯ ЗА ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ В ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ, КОЯТО Е БИЛА ОДИТИРАНА ОТ ОДИТОРИТЕ

Няма друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одитора.

20.4.3. КОГАТО ФИНАНСОВИТЕ ДАННИ В ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ НЕ СА ВЗЕТИ ОТ ОДИТИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА, ДА СЕ ПОСОЧИ ИЗТОЧНИКА НА ДАННИТЕ И ТОВА, ЧЕ ДАННИТЕ НЕ СА ОДИТИРАНИ.

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са извлечени от одитирания годишен финансов отчет на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД за 2018г.

20.5. ОТ КОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Последната финансова информация в документа за регистрация е към 31.12.2018 г. на база одитиран годишен финансов отчет.

20.6. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

20.6.1. АКО ЕМИТЕНТЪТ Е ПУБЛИКУВАЛ ТРИМЕСЕЧНА ИЛИ ПОЛУГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ДАТАТА НА НЕГОВИТЕ ПОСЛЕДНИ ОДИТИРАНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ, СЪЩИТЕ ТРЯБВА ДА БЪДАТ ВКЛЮЧЕНИ В ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ. АКО ТРИМЕСЕЧНАТА И ПОЛУГОДИШНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ Е ПРЕГЛЕДАНА И ОДИТИРАНА, ДОКЛАДЪТ ОТ ОДИТА ИЛИ ПРЕГЛЕДА ТРЯБВА СЪЩО ДА БЪДЕ ВКЛЮЧЕН. АКО ТРИМЕСЕЧНАТА ИЛИ ПОЛУГОДИШНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ НЕ ОДИТИРАНА ИЛИ НЕ Е БИЛА ПРЕГЛЕДАНА, ТОЗИ ФАКТ ТРЯБВА ДА БЪДЕ ПОСОЧЕН.

След датата на неговия последен одитиран годишен финансов отчет, Емитентът не е публикувал тримесечна или полугодишна финансова информация.

20.6.2. АКО ДОКУМЕНТЪТ ЗА РЕГИСТРАЦИЯ Е С ДАТА, КОЯТО Е ПО-КЪСНА ОТ ДЕВЕТ МЕСЕЦА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ОДИТИРАНА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ТОЙ ТРЯБВА ДА СЪДЪРЖА МЕЖДИННА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО МОЖЕ ДА БЪДЕ НЕОДИТИРАНА (В КОЙТО СЛУЧАЙ ТОЗИ ФАКТ ТРЯБВА ДА БЪДЕ ПОСОЧЕН), ОБХВАЩАЩО НАЙ-МАЛКО ПЪРВОТО ПОЛУГОДИЕ НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА.

МЕЖДИННАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ТРЯБВА ДА ВКЛЮЧВА СРАВНИТЕЛНИ ОТЧЕТИ ЗА СЪЩИЯ ПЕРИОД ПРЕЗ ПРЕХОДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, С ИЗКЛЮЧЕНИЕ НА ТОВА, ЧЕ ИЗИСКВАНЕТО ЗА СРАВНИТЕЛНА БАЛАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ МОЖЕ ДА БЪДЕ УДОВЛЕТВОРЕНО ЧРЕЗ ПРЕДСТАВЯНЕТО НА БАЛАНСА КЪМ КРАЯ НА ГОДИНАТА.

В настоящия Регистрационен документ е представена информация на база одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2018г. Сравнителна информация за същия период на предходната финансова година не е включена, тъй като Дружеството е учредено на 25.10.2018г.

20.7. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

Съгласно действащият в момента устав на Дружеството, решението за размера на дивидентите се взема от Общото събрание на акционерите. Дивидентите се изплащат в тримесечен срок от датата на решението на ОСА за разпределянето им.

За образуване на фонд “Резервен” Дружеството отделя най-малко една десета (1/10) от печалбата след облагането ѝ с дължимите данъци и преди изплащането на дивиденти, докато средствата във фонда достигнат десет процента (10%) от капитала.

С решение на едноличния собственик на капитала на дружеството от дата 11.12.2018г. е приет устав, който ще влезе в сила, при условие, че “Грийн Таун Проджектс” ЕАД за 2018г. придобие статут на публично дружество по смисъла на чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Съгласно уставът под условие, дивидентите се изплащат по реда, установен ЗППЦК, ТЗ и друго приложимо законодателство след провеждане на редовното годишно Общо събрание на акционерите. Проектът за размера на дивидентите се изработва от Съвета на директорите в предложението за разпределение на печалбата. Дивидентите се обявяват в размера им за една акция. Сумата, заделена за дивиденти, се разпределя пропорционално на броя на акциите.

Дружеството има право да изплаща и 6 месечен дивидент при реда и условията на Търговския закон и Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания от общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му, като разходите за изплащането са за сметка на Дружеството.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

След старта на дейността си, Емитентът възнамерява след приемането на годишните финансови отчети на дружеството от редовното годишно Общо събрание на акционерите и при спазване на нормативните разпоредби, печалбата да бъде реинвестирана в основната му дейност.

20.7.1. РАЗМЕРЪТ НА ДИВИДЕНТИТЕ НА ЕДНА АКЦИЯ ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ КОРИГИРАНАТА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, КОГАТО БРОЯТ НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА Е ПРОМЕНЕН, ЗА ДА МОЖЕ ДА БЪДЕ СРАВНИМ.

До датата на настоящия документ “Грийн Таун Проджектс” ЕАД не е изплащало дивиденти.

20.8. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Към момента не са налице държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които емитентът е осведомен) от датата на учредяването си до датата на настоящия документ, които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за емитента и/или за финансовото му състояние или рентабилност.

20.9. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

След изготвянето на последния одитиран финансов отчет на дружеството към 31.12.2018г. не е настъпила значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента.

XXI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**21.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ**

Размер на капитала:	50 000 лв.
Брой акции:	50 000 броя
Брой на емитираните и напълно изплатени акции:	50 000 броя
Номинална стойност:	1 лв.

Всички емитирани от дружеството акции при неговото са изцяло заплатени само с парични средства.

Акциите на дружеството се притежават от неговия учредител и към момента не са приети за борсова търговия.

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД не е издавало акции, които не представляват капитал.

Няма акции на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД , които се държат от или от името на самото Дружество.

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД, не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варанти.

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал.

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ съгласно взето решение на едноличния собственик на капитала от дата 11.12.2018г. е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството от 50 000 лв. на 8 050 000 лв. чрез издаване на 8 000 000 нови обикновени поименни безналични акции с право на глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акциите, всяка с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1 лев, в резултат на което е изготвен настоящия Регистрационен документ, неразделна част от Проспект за публично предлагане на акции. Подробно описание на всички параметри по увеличението на капитала на дружеството е направено в Документа за ценните книжа, представляващ също неразделна част от Проспекта. Процедурата по увеличението на капитала може да стартира единствено след като Комисията по финансов надзор потвърди този Проспект.

Няма капитал на „Грийн Таун Проджектс” ЕАД, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

Към датата на настоящия Регистрационен документ вписаният акционерен капитал на „Грийн Таун Проджектс” ЕАД е в размер на 50 000 лева, разпределен в 50 000 броя обикновени безналични поименни акции, с номинална стойност 1 лев. „Грийн Таун Проджектс” ЕАД е учреден на 25.10.2018 година с акционерен капитал 50 000 лв.

Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията, на 09.11.2018 г. с капитал от 50 000 лева, разпределен в 50 000 поименни акции с право на глас и с номинална стойност 1 лев всяка една.

Към датата на настоящия Регистрационен документ не са извършвани промени в акционерния капитал на Дружеството.

21.2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ

Актуалният устав на Дружеството е наличен и видим в Търговския регистър по партидата на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД.

С решение на едноличния собственик на капитала на дружеството от 11.12.2018г. е приет устав, който ще влезе в сила, при условие, че “Грийн Таун Проджектс” ЕАД придобие статут на публично дружество по смисъла на чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. Приетият под условие Устав е включен чрез позоваване в този документ и е приложен към настоящия Регистрационен документ.

21.2.1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА И КЪДЕ СЪЩИТЕ МОГАТ ДА БЪДАТ НАМЕРЕНИ В УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР И УСТАВА

Предметът на дейност на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД е описан в чл. 5 на действащия в момента устав на Дружеството. Дружеството има за предмет на дейност:

Покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг; управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура; архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, агентски и брокерски услуги; придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижими имотите и предоставянето на услуги, свързани с недвижимите имоти – в т.ч. архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, агентски и брокерски услуги и др.; придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в други бизнес сектори; сделки с интелектуална собственост; управление на активи и имущество; търговско представителство и посредничество. както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона. В случай, че за някоя от посочените дейности се изисква лиценз, регистрация и т.н., същата ще се осъществява след получаването му.

Целите на Дружеството са свързани с предмета му на дейност и се постигат чрез неговото изпълнение.

21.2.2. РАЗПОРЕДБИ НА УСТАВА ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Съгласно действащият в момента устав:

Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от най-малко 3 (три), но не повече от 9 (девет) лица. Членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание за срок, определен от Общото събрание и могат да бъдат преизбирани без ограничение. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 години. Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице. Не може да бъде член и/или представител на член на Съвета на директорите лице, което:

- е било член на управителен или на контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност, през последните 2 години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори;

- е било управител, член на управителен или контролен орган на дружество, за което е било установено с влязло в сила наказателно постановление неизпълнение на задължения по създаване и съхраняване на определените му нива от запаси по Закона за запасите от нефт и нефтопродукти;

Дава се възможност на членовете на Съвета на директорите от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на Дружеството.

Съветът на директорите има право да взима следните решения:

1. приема правила за работата си;
2. определя структурата на Дружеството;
3. определя реда за назначаване и освобождаване на персонала;
4. приема правила за организацията и дейността на отделните структури в Дружеството;
5. избира и освобождава Изпълнителния член на Съвета на директорите и му възлага оперативното управление на Дружеството;
6. взема решения за създаване и закриване на клонове;
7. взема решения за дългосрочно сътрудничество (над три години) от съществено значение за Дружеството и прекратяване на такова сътрудничество;
8. одобрява годишния бюджет и работен план на Дружеството;
9. взема решения за съществени промени в дейността на Дружеството;
10. определя метода на водене на счетоводството;
11. назначава прокурист или търговски пълномощник на Дружеството;
12. взема решения за прехвърляне или предоставяне от Дружеството ползването на цялото или части от търговско предприятие на Дружеството;
13. взема решения за разпореждане с активи, чиято обща стойност през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството, съгласно последния заверен годишен финансов отчет;
14. взема решения за поемане на задължения или предоставяне обезпечения от Дружеството към едно лице или към свързани лица, чиито размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството, съгласно последния заверен годишен финансов отчет;
15. решава всички други въпроси, които не попадат в изключителната компетентност на Общото събрание по силата действащия устав.

Съветът на директорите взема решения с обикновено мнозинство, освен в случаите изрично предвидени в този устав и в закона. Решенията на Съвета на директорите във

връзка с решения за прехвърляне или предоставяне от Дружеството ползването на цялото или части от търговско предприятие на Дружеството, решения за разпореждане с активи, чиято обща стойност през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството, съгласно последния заверен годишен финансов отчет и решения за поемане на задължения или предоставяне обезпечения от Дружеството към едно лице или към свързани лица, чиито размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството, съгласно последния заверен годишен финансов отчет се взимат с единодушие. Съветът на директорите се отчита за дейността си пред Общото събрание.

Съгласно приетият устав под условие:

Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от 3 (три) до 9 (девет) физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок от 5 (пет) години. Членовете на първият Съвет на директорите се избират за срок от 3 години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани. В случаите, в които член на Съвета на директорите бъде освободен преди изтичането на неговия мандат, новоизбраният на негово място член довършва мандата на освободеното лице, освен ако в решението на Общото събрание за избора му е предвидено изрично друго. Член на Съвета на директорите може да поиска да бъде заличен от Търговския регистър с писмено уведомление до Дружеството. В срок до 6 месеца след получаване на уведомлението дружеството трябва да заяви за вписване освобождаването му в Търговския регистър. Ако Дружеството не направи това, заинтересованият член на Съвета на директорите може сам да заяви за вписване това обстоятелство, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице. Член на Съвета може да бъде и юридическо лице. В този случай юридическото лице определя представител, който да изпълнява задълженията му в съвета. Юридическото лице е солидарно и неограничено отговорно с останалите членове на съвета за задълженията произтичащи от действията на неговия представител.

Не може да бъде член на Съвета на директорите лице, което:

- е било член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност, през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори;
- към момента на избора е осъдено с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в България или чужбина, освен ако е реабилитирано.
- не отговаря на законовите изискванията за член на съвет на публично дружество.

Най-малко 1/3 от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица.

Съветът на директорите има следните компетенции:

1. осъществява планирането и координацията на цялостната дейност на Дружеството, очертана в неговия предмет съгласно Устава на дружеството чрез извършване на всички предвидени от него действия по организацията, ръководството и контрола на отделните

звена и персонала, освен тези, които са от изричната компетентност на Общото събрание на акционерите по силата на закона или устава;

2. избира между членовете си председател, заместник- председател и изпълнителен член/членове, като председателя и заместник- председателят могат да бъдат и изпълнителни членове;

3. приема организационно-управленската структура и другите вътрешни правила на Дружеството, включително правилника за вътрешния трудов ред; приема правила за своята работа;

4. определя щата, организационната структура на Дружеството и функциите и задачите на отделните звена и взаимоотношенията между тях;

5. създава необходимите материални и финансови условия за изпълнение на функциите на отделните звена на Дружеството;

6. взема решения за образуване на парични фондове, различни от предвидените в закона като задължителни, и определя начина и реда за тяхното набиране и разходване;

7. взема решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права; ползване на инвестиционни кредити; даване на гаранции и поемане на поръчителство; придобиване и предоставяне на лицензи, сключване на договори за заеми на дъщерните дружества, учредяване на ипотека и залог върху дълготрайни активи на Дружеството;

8. приема и предлага на Общото събрание за одобряване годишния счетоводен отчет, доклада за дейността на дружеството и предложение за разпределение на печалбата;

9. обсъжда и решава всички въпроси, освен тези, които са от изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите,

10. съдейства на директора за връзки с инвеститорите и контролира изпълнението на функциите му;

11. утвърждава Правила за дейността на директора за връзки с инвеститорите;

12. утвърждава годишна програма за прилагане на международно признание стандарти за добро корпоративно управление;

13. разработва политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, както и предложения за изменения в нея;

14. съставя доклад относно приложението на приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите със съдържание, съответстващо на изискванията на приложимото законодателство.

Лицата, които управляват и представляват дружеството, без да бъдат изрично овластени за това от Общото събрание, не могат да сключват сделки по чл.114, ал.1 от ЗППЦК.

Решенията на Съвета на директорите се вземат с обикновено мнозинство, с изключение на случаите, за които Уставът или законът е предвидил друго по-голямо мнозинство. Съветът на директорите приема решения, ако присъстват повече от половината от членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Съветът може да взема решения и не присъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си с решенията.

21.2.3. ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ПРЕФЕРЕНЦИИТЕ И ОГРАНИЧЕНИЯТА ЗА ВСЕКИ КЛАС СЪЩЕСТВУВАЩИ АКЦИИ

Към датата на настоящия проспект Дружеството е издало само един клас акции - безналични, поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка.

Съгласно действащият в момента устав:

Акциите на Дружеството са обикновени, поименни, безналични с право на глас и се вписват в книгата на акционерите, която се води от „Централен Депозитар” АД. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание и равно право на дивидент и на ликвидационен дял, ако такива са налице. Всяка емисия акции на Дружеството подлежи на регистрация в „Централен депозитар” АД. Акциите на Дружеството могат да се прехвърлят свободно. Прехвърлянето на акциите се извършва в съответствие с разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Закона за пазара на финансови инструменти, като сделките с безналични акции се регистрират в „Централен Депозитар” АД. Акциите са неделими. Когато акция принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник. „Централен Депозитар” АД удостоверява притежаването на безналични акции с депозитарна разписка.

Съгласно приетият устав под условие:

Акциите на Дружеството са обикновени, поименни и безналични. Дружеството не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял. Дружеството може да издава други видове привилегирани акции, съобразно решението на общото събрание на акционерите и приложимото право. Видът на привилегията се определя от компетентния орган на Дружеството с решението за издаване на привилегирани акции, като всеки различен вид привилегия води до издаването на различен клас акции, при което обикновените акции, издадени от Дружеството стават клас 1, а всеки следващ клас се номерира последователно с арабска цифра. Акциите на Дружеството са неделими. Когато акциите принадлежат на няколко лица, те упражняват правата по тях заедно, като упълномощават лице, което да гласува от тяхно име на Общото събрание на акционерите (това може да бъде и един от акционерите - съсобственици). Всяка емисия акции на Дружеството подлежи на регистрация в „Централен депозитар” АД (Централен Депозитар). Акциите на дружеството се прехвърлят свободно, според волята на собствениците им, при спазване на специфичните изисквания на действащото законодателство за разпореждане с безналични акции. Издаването и разпореждането с акции на Дружеството има действие спрямо Дружеството от регистрацията в Централния депозитар и се извършва по реда, предвиден в действащото законодателство. Книгата на акционерите на Дружеството се води от Централен Депозитар по реда, предвиден в действащото законодателство. Централният депозитар удостоверява притежаването на безналични акции с Удостоверение за притежавани финансови инструменти.

Всяка акция дава:

а) право на дивидент

Всяка акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Право да получат дивидент имат лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е взето решение за разпределение на печалбата.

Дружеството има право да изплаща и 6 месечен дивидент при реда и условията на Търговския закон и Закона за публично предлагане на ценни книжа. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания от общото събрание дивидент в тримесечен срок от провеждането му, като разходите за изплащането са за сметка на Дружеството.

б) право на глас

Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистъра на Централен депозитар АД като акционери 14 дни преди датата на общото събрание.

в) право на дял от остатък в случай на ликвидация

След прекратяване на Дружеството се извършва ликвидация по ред, установен в действащото законодателство. Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията.

Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа

Уставът на емитента не съдържа ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа.

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

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

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

Акционерите на дружеството имат и право и:

1. Да получават писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание;
2. Да упълномощят писмено друго лице да ги представлява на Общото събрание;
3. При увеличаване на капитала на дружеството да придобият акции, съответстващи на техния дял в капитала преди увеличението;
4. На други права, посочени в закона или в Устава на Дружеството.

21.2.4. ДЕЙСТВИЕ, НЕОБХОДИМО ЗА ПРОМЯНА НА ПРАВАТА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ

В действащият към момента устав и в уставът под условие не са предвидени действия, които са необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, които се изискват по закон.

21.2.5. УСЛОВИЯ, УПРАВЛЯВАЩИ НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ СВИКВАТ ГОДИШНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ И ИЗВЪНРЕДНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ. УСЛОВИЯ ЗА ДОПУСКАНЕ.

Съгласно действащият в момента устав:

Общото събрание се състои от всички акционери. Акционерите – физически лица участват в Общото събрание лично или чрез писмено упълномощен представител. Акционерите-юридически лица участват в Общото събрание чрез законните си представители или чрез писмено упълномощено от тях друго лице. Членовете на Съвета на директорите вземат участие в Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери. Когато наетите лица в Дружеството са повече от 50, те се представляват в Общото събрание от едно лице с право на съвещателен глас. Техният представител има правата по чл. 224 от Търговския закон. Лицата, имащи право да участват в работата на Общото събрание, имат право да бъдат придружени от юридически или други съветници. Лица, които не са оправомощени от закона и този устав да присъстват на заседанията на Общото събрание, се допускат на заседанието само след съответно решение на Общото събрание.

Общото събрание се свиква на заседание от Съвета на директорите. То може да бъде свикано и по искане на акционери, които повече от 3 месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала, отправено до Съвета на директорите. Ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако Общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква Общото събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител, да свика събранието. Съветът на директорите е длъжен да свика Общото събрание в следните случаи:

1. загубите надхвърлят една десета (1/10) част от капитала;
2. срещу Дружеството е започнало производство за обявяване в несъстоятелност;
3. икономическата стабилност на дружеството е застрашена и е необходимо да се предприемат действия от Общото събрание;
4. необходимо е неотложно вземане на решение, което е от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съгласно уставът под условие:

Общото събрание се състои от всички акционери, притежаващи акции с право на глас. Членовете на Съвета на директорите са длъжни да присъстват на Общото събрание в такъв състав, който да осигури даването на изчерпателни отговори на всички поставени въпроси.

В Общото събрание участват акционерите с право на глас лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно, изготвено съгласно изискванията на чл.116, ал.1 на ЗППЦК. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание. Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако не са акционери.

Свикването на заседание на Общото събрание на акционерите се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство. Дружеството е длъжно да обяви поканата в Търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на ЗППЦК най-малко 30 (тридесет) дни преди датата на откриване на Общото събрание. В случаи на включване на въпроси към дневния ред след обявяване на поканата,

акционерите, поискали включването на въпроси са длъжни, най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в Търговския регистър да представят на КФН и на Дружество материалите към допълнително включените въпроси. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали по предвидения в закона ред незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред. Общото събрание на акционерите не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били съобщени или обявени съобразно предвидения в закона ред, освен когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани и по тях да вземат решения. Поканата заедно с материалите за Общото събрание се изпраща на КФН и регулираният пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството най-малко 30 (тридесет) дни преди датата на Общото събрание и се публикува на интернет страницата на Дружеството.

За провеждане на Общото събрание на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички акции на Дружеството от съответния клас. Когато Общото събрание на акционерите е редовно свикано, но за провеждане на негово заседание липсва необходимият кворум, ново заседание се насрочва не по-рано от 14 (четирнадесет) дни от датата на първото заседание и същото е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата за новото заседание може да бъде посочена и в поканата за първото заседание. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват допълнителни точки.

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на дружеството могат след публикуване на поканата да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в днешния ред на ОСА по реда на чл.223а от Търговския закон.

21.2.6 ОПИСАНИЕ НА ВСЯКА РАЗПОРЕДБА НА УСТАВА НА ЕМИТЕНТА, КОЯТО БИ ДОВЕЛА ДО ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРАТЯВАНЕ НА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

В устава на Емитента няма разпоредби, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Емитента.

21.2.7. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ПРАГОВЕ НА АКЦИОНЕРНА СОБСТВЕНОСТ

Когато Дружеството придобие публичен статут, спрямо него ще се прилага общия режим, указан от чл.145 и следващите от ЗППЦК относно разкриването на дялово участие. Уставът и вътрешните актове на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД не съдържат разпоредби, които установяват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.

21.2.8. РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА, ОТНОСНО ПРОМЕНИ В КАПИТАЛА, КОИТО СА ПОСТРОГИ ОТ ПРЕДВИДЕНИТЕ В ЗАКОНА

Действащият към момента устав на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД и уставът, приет под условие не съдържат разпоредби относно промени в капитала които да са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

XXII. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД не е сключвало договори, различни от договорите, сключени по повод на неговата обичайната дейност от учредяването си до датата на настоящия документ.

XXIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

Запис или доклад на експерт

В настоящия Регистрационен документ не са включени изявления, доклади или други експертни становища, за който се приема, че са написан от някое лице като експерт.

Емануела Стомонякова, в качеството ѝ на лице, изготвило настоящия документ декларира, че е интерпретирала коректно и точно използваната информация и данни, без да се пропускат факти, които биха ги направили подвеждащи или неточни.

Информацията, която е получена от източник, който е трета страна, е точно възпроизведена и не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Такива източници в настоящия проспект са: одитирания годишен финансов отчет на дружеството към 31.12.2018 г. , устав приет под условие, че дружеството ще придобие статут на публично дружество по смисъла на чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, публикувани текущи анализи и бюлетини на уеб страниците на Министерството на финансите, Министерство на икономиката, КФН, БНБ, НСИ и др.

Цитираните разпоредби на Устава и действащите нормативни и други актове, които регламентират публичното предлагане на ценни книжа в Република България са коректно възпроизведени и не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

XXIV. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Регистрационен документ могат да бъдат разгледани посочените по-долу документи:

- Устав на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД;
- Одитиран финансов отчет към 31.12.2018г.

Посочените документи могат да бъдат разгледани на хартиен носител в офисите на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД и на ИП „Капман” АД:

ЕМИТЕНТ:	ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:
“Грийн Таун Проджектс” ЕАД	ИП „Капман” АД
Адрес за кореспонденция: гр. София, район „Триадица“, ул. „Три уши“ № 6А	Адрес: гр. София, ул. Три уши № 8, ет. 6
Тел.: тел: +359 895 766 362	Тел.: +359 (02) 40 30 200
Е-поща: info@greentown.world	Е-поща: mail@capman.bg
Лице за контакт: Емануела Стомонякова	Лице за контакт: Антон Домозетски
Всеки работен ден от 10,00 до 16,00 часа	Всеки работен ден от 9,00 до 17,00 часа

Посочените документи могат да бъдат разгледани в електронен вид на:


Интернет страницата на “Грийн Таун Проджектс” ЕАД – www.greentown.world

Интернет страницата на ИП „Капман” АД – www.capman.bg

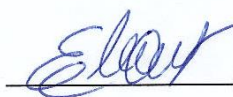
XXV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

“Грийн Таун Проджектс” ЕАД не притежава част или целия капитал на други дружества, които е вероятно да имат значителен ефект за оценяването на неговите собствени активи и задължения, финансова позиция или печалби или загуби.

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

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

Съставители на Регистрационния документ за предлаганите ценни книжа:



Емануела Ивелинова Стомонякова

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



Милена Георгиева Чалгаджиян

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



Албена Денчева Желева

Изпълнителен директор на „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД

Долуподписаният представляващ „Грийн Таун Проджектс“ ЕАД, с подписа си декларира, че Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона:



Емануела Ивелинова Стомонякова

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