

Доклад за дейността
на "Варвара термал вилдж" АДСИЦ
за периода 01.01.2021 г. – 30.06.2021 г.

27.07.2021 г.

I. Обща информация. Акционери и управление. Основни партньори.

“Варвара термал вилидж” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦДС) осъществява партньорска дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.

“Варвара термал вилидж” АДСИЦ е учредено през месец юни 2020 г. и е вписано в Търговския регистър на 24 юни 2020 г., с ЕИК 206141426.

Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

“Варвара термал вилидж” АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, с Решение № 213 – ДСИЦ от 15.04.2021 г. на Комисията за финансов надзор. С решение № 353-ПД от 1 юни 2021 г. на КФН, “Варвара термал вилидж” АДСИЦ е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от КФН. От 10 юни 2021 г., акциите на Дружеството се търгуват на Българска фондова борса.

Акционери в Дружеството са „НТП Консултинг“ ЕООД, притежаващо пряко 750 000 броя акции, представляващи 50.00 % от капитала и гласовете в ОС, Алекс Първанов притежаващ 727 500 броя акции, представляващи 45.50 % от капитала и от гласовете в общото събрание на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ и Макрина Първанова, притежаваща 22 500 броя акции, представляващи 4.50 % от капитала и от гласовете в общото събрание.

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години. Членове на Съвета на директорите са следните лица:

- **Кирил Иванов Асенов**
- **Марио Василев Димитров**
- **Катерина Любомирова Ключ**

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

Съгласно изискванията на Търговския закон настоящият Съвет на директорите е с мандат от 3 г., като съставът му е изцяло избран на Учредителното събрание, проведено на 9 юни 2020 г. Вписан е в Търговския регистър на 24 юни 2020 г. и мандатът му изтича на 9 юни 2023 г.

“Варвара термал вилидж” АДСИЦ се представлява от *Изпълнителния директор* Кирил Иванов Асенов.

Членовете на СД не притежават акции от капитала на Дружеството.

През разглежданият период няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Банка – депозитар на Дружеството е „Райфайзенбанк (България) ЕАД.

Обслужващо дружество на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е „Пауър Инвест Ко“ ООД, ЕИК 131469840, със седалище гр. София и адрес на управление: ул. “Оборище” № 5, e-mail: office@contoconsult.bg. Договорът с „Пауър Инвест Ко“ ООД следва да се третира, като договор с трето лице, по смисъла на чл. 27, ал. 4 от новоприетия ЗДСИЦДС.

II. Информация за важни събития, настъпили през шестмесечието и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.

Лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и придобиване на статут на публично дружество

“Варвара термал вилидж” АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, с Решение № 213 – ДСИЦ от 15.04.2021 г. на Комисията за финансов надзор. С решение № 353-ПД от 1 юни 2021 г. на КФН, "Варвара термал вилидж" АДСИЦ е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от КФН. От 10 юни 2021 г., акциите на Дружеството се търгуват на Българска фондова борса.

Първично публично предлагане на акции (задължително първоначално увеличение на капитала)

Публичното предлагане започна на 05.05.2021 г. и приключи на 11.05.2021 г. – преди изтичане на предвидения краен срок, тъй като всички нови 1 000 000 (един милион) акции от увеличението на капитала бяха записани и емисионната им стойност в общ размер на 1 000 000 (един милион) лева беше внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в “Райфайзенбанк (България)” ЕАД.

Увеличаването на капитала се извърши в съответствие с изискванията на чл. 13 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и съгласно решението по т. осма от дневния ред на Учредителното събрание от 09.06.2020 г., Проспект за публично предлагане на акции на дружеството, потвърден от КФН с Решение № 213 – ДСИЦ от 15.04.2021 г. и съобщение за публично предлагане по чл. 89т, ал. 1 и 2 от ЗППЦК, публикувано на 22 април 2021 г. на интернет страницата на информационна агенция „Инфосток“: www.infostock.bg/infostock/control/announcement, както и на интернет страниците на Емитента: www.varvaravillage.com и на Инвестиционния посредник „Карол“ АД: www.karollbroker.bg. Решение на Съвета на директорите на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ относно приключването на подписката и резултатите от нея.

Публичното предлагане на акции от задължителното първоначално увеличаване на капитала на „Варвара термал вилидж” АДСИЦ, приключи, при следните резултати:

- Общ брой записани и платени акции: 1 000 000 (един милион) броя акции.

- Емисионна стойност на акция: 1 лев
- Сума получена от записаните и платени акции: 1 000 000 (един милион) лева.
- Брой лица, записали акции: 2 (две) – едно физическо лице е записало 727 500 броя нови акции и 1 (едно) юридическо лице е записало 272 500 броя нови акции.

Увеличението на капитала беше вписано в Търговския регистър на 17 май 2021 г. От 10 юни 2021 г. акциите се търгуват на Българска фондова борса.

Сделки с недвижими имоти

Дружеството продължи процеса по закупуване на земеделски земи – ниви и пасища в землището на с. Елешница, общ. Разлог. От началото на годината до 30.06.2021 г., „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ е придобило, следните имоти:

Придобити от „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ недвижими имоти през 2021 г.

Дата на придобиване	Вид ПИ*	Идент.№	Площ (кв.м.)	Общо цена на придобиване с вкл. данък и такси (лв.)
13.1.2021	Н	27293.2.58	30002	115677,86
13.1.2021	Н	27293.2.94	1377	11903,80
	Н	27293.2.72	1016	5531,42
14.1.2021	Н	27293.2.75	647	3530,21
	Н	27293.2.127	2458	13423,80
	Н	27293.2.226	1024	10671,14
9.2.2021	П	27293.2.267	2472	25775,21
9.2.2021	Н	27293.2.100	2528	26417,55
9.2.2021	Н	27293.2.198	558	5936,00
11.2.2021	Н	27293.2.222	3594	26142,75
12.2.2021	Н	27293.2.52	954	5395,25
12.2.2021	Н	27293.2.117	1950	20445,25
12.3.2021	Н	27293.2.203	1019	10874,41
18.5.2021	Н	27293.2.65	2465	25862,01
31.5.2021	Н	27293.2.173	1142	25736,40
	Н	27293.2.213	2093	
17.6.2021	Н	27293.2.219	805	8871,58

18.6.2021	Н	27293.2.29	3382	35436,17
23.6.2021	Н	27293.2.19	982	10537,13
25.6.2021	Н	27293.2.18	3303	34604,62
28.6.2021	Н	27293.2.191	2182	23084,57
29.6.2021	П	27293.2.262	2513	6711,98

*Н-нива П-пасище

Извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството

На проведеното на 10 март 2021 г. извънредно общо събрание на акционерите бяха приети промени в устава и променен адреса на управление на дружеството на: гр. София, ул. „Оборище“ № 5.

Редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството

В края на юни, СД прие решение за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството на 5 август 2021 г. Поканата за ОС е обявено в Търговския регистър на 1 юли 2021 г.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Основният капитал на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е 1 500 000 лева, разпределен в 1 500 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Нетекущите активи на дружеството са в размер на 1 279 хил. лв., а текущите 190 хил. лв. Собственият капитал е 1469 хил. лв. Текущите пасиви възлизат на 3 хил.лв. Финансовия резултат на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ за периода е загуба от 34 хил. лв.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено “ Варвара термал вилидж ” АДСИЦ през останалата част от финансовата година

Приходите, печалбата и стойността на акциите на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната, вкл. влиянието на пандемията и други форсмажорни обстоятелства.

Дружеството ще оперира единствено и само в сектора на недвижимите имоти. Ето защо, Дружеството до голяма степен ще е изправено пред рисковете, типични за инвестициите в недвижими имоти. Тези рискове са:

- промяна в общите икономически условия – неблагоприятна промяна в макросредата би повлияла негативно върху участниците на сектора на недвижимите имоти.

- промяна в търсенето и предлагането на пазара на недвижима собственост – неблагоприятно развитие на пазара на недвижимите имоти, би оказало негативен ефект върху стойността на имотите - собственост на Дружеството.

- промяна в общото лихвено равнище в страната, и предлагането на заемаен финансов ресурс за придобиване на недвижима собственост – тъй като Дружеството възнамерява да ползва заемаен ресурс с цел частично финансиране на инвестициите в недвижими имоти, увеличение на лихвените равнища и намаление на предлагания заемаен финансов ресурс би намалило рентабилността на Дружеството.

- промяна в данъчното законодателство, градоустройството и регулирането на околната среда – неблагоприятна промяна на законодателството, регулиращо сектора на недвижимите имоти би имало отрицателно въздействие върху стойността на акциите на Дружеството.

- Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.

III. Информация за сключените големи сделки между свързани лица.

През разглеждания период “Варвара термал вилидж” АДСИЦ не е сключвало големи сделки със свързани лица.

За Съвета на директорите:

**Кирил Асенов –
Изпълнителен директор**