

Доклад за дейността
на "Варвара термал вилдж" АДСИЦ
за периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г.

30.01.2023 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 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, притежаващи над 5.00 % от капитала и гласовете в ОС на Дружеството са: „Глобал Солар“ ЕООД, притежаващо 1 000 000 броя акции, представляващи 40.00 % от капитала и гласовете в ОС, „НТП Консултинг“ ЕООД, притежаващо 750 000 броя акции, представляващи 30.00 % от капитала и гласовете в ОС, Алекс Първанов притежаващ 597 500 броя акции, представляващи 23.90 % от капитала и от гласовете в общото събрание на “Варвара термал вилидж ” АДСИЦ и Владимир Георгиев, притежаващ 130 000 броя акции, представляващи 5.20 % 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:

- **Мариана Петрова Кьосева**
- **Марио Василев Димитров**
- **Катерина Любомирова Ключ**

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

Съгласно изискванията на Търговския закон първият 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. Мариана Петрова Кьосева е избрана от редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството от 20 май 2022 г. с мандат 5 години.

“Варвара термал вилидж” АДСИЦ се представлява от *Изпълнителния директор* Мариана Петрова Кьосева.

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 (КВС Банк България).

Обслужващо дружество (трето лице) 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 тримесечието и с натрупване от началото на годината 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.

Сделки на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ с недвижими имоти през 2022 г.

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ придоби: на 10.02.2022 г.: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – нива, категория на земята шеста, с идентификатор 27293.2.10/двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка десет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота – няма данни за изменение, адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Делниците, с площ: 2224 кв. метра, за сумата от 22 240 лева. Продавачи на нивата са три физически лица и ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – нива, категория на земята шеста, с идентификатор 27293.2.110/двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка сто и десет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота – няма данни за изменение, адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Небуш, с площ: 1702 кв. метра, за сумата от 17 020 лева. Продавач на нивата е физическо лице. На 11.02.2022 г. : ½ (една втора) идеална част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – нива, категория на земята шеста, с идентификатор 27293.2.180/двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка сто и осемдесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота – няма данни за изменение, адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Прел.мост, с площ: 1661 кв. метра, за сумата от 8 305 лева. Продавачи на нивата са две физически лица.

На 15.02.2022 г. , „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ придоби от физически лица, по силата на договори за замяна на недвижими имоти: Поземлен имот с идентификатор 27293.2.152 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка сто петдесет и две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота е от 24.01.2022 г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Кукуреко, с площ: 1632 кв. метра, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: ливада, категория на земята: 6 /шеста/. В замяна на прехвърления ПИ с идентификатор 27293.2.152, „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ прехвърля следния свой недвижим имот: поземлен имот с идентификатор 27293.2.324 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка триста двадесет и четири/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018

г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота: няма данни за изменение, адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Стърмните блата, с площ: 1051 /хиляда и петдесет и един/ кв. метра, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: пасище, категория на земята: 6 /шеста/, и Поземлен имот с идентификатор 27293.2.189 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка сто осемдесет и девет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота: 08.11.2021г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Прел.мост, с площ: 433 кв. метра, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 6 /шеста/, и Поземлен имот с идентификатор 27293.2.188 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка сто осемдесет и осем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота: 08.11.2021г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Прел.мост, с площ: 307 кв. метра, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 6 /шеста/. В замяна на прехвърлените поземлени имоти, „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ прехвърля следния свой недвижим имот: поземлен имот с идентификатор 27293.2.323 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка триста двадесет и три/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота: няма данни за изменение, адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Стърмните блата, с площ: 1051 /хиляда и петдесет и един/ кв. метра, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: пасище, категория на земята: 6 /шеста/.

На 18.02.2022 г., „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ придоби: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – нива, категория на земята шеста, с идентификатор 27293.2.15/двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка петнадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота – няма данни за изменение, адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Банята, с площ: 2685 кв. метра, за сумата от 24 000 лева. Продавачи на нивата са три физически лица.

На 21.02.2022 г., „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ придоби от две физически лица, за сумата от 15 000 лева, следните три недвижими имота: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – нива, категория на земята шеста, с идентификатор 27293.2.115/двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка сто и петнадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота от 05.11.2021 г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Мигалица-Небуш , с площ: 876 кв. метра; ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – нива, категория на земята шеста, с идентификатор 27293.2.163/двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка сто и десет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота от 05.11.2021 г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Мигалица-Небуш , с площ: 563 кв. метра, за сумата от 17 020 лева. Продавач на нивата е физическо лице. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – нива, категория на земята шеста, с идентификатор 27293.2.291/двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка двеста деветдесет и едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота - няма данни за

изменение, адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Шипковец-Небуш, с площ: 7392 кв. метра.

На 23 февруари 2022 г. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ сключи с физическо лице, предварителен договор за покупко-продажба на апартамент, находящ в гр. София, ул. „Оборище“ № 1, с площ от 146,38 кв.м. за сумата от 900 000 лева.

На 24.02.2022 г., „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ придоби от четири физически лица, за сумата от 7 000 лева: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – нива, категория на земята шеста, с идентификатор 27293.2.30 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка тридесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота е от 24.01.2022 г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Делниците, с площ 347 кв. метра; ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – пасище, категория на земята шеста, с идентификатор 27293.2.68 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка шестдесет и осем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота е от 24.01.2022 г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Небуш, с площ 749 кв. метра; ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – нива, категория на земята шеста, с идентификатор 27293.2.194 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка сто деветдесет и четири/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота е от 24.01.2022 г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Делниците, с площ 298 кв. метра.

На 21.03.2022 г. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ придоби от две физически лица, по силата на договори за замяна на недвижими имоти: 1.1. Поземлен имот с идентификатор 27293.2.28 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка двадесет и осем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота е от 24.01.2022 г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Кукуреко, с площ: 3689 кв. метра, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 6 /шеста/. 1.2. Поземлен имот с идентификатор 27293.2.276 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка двеста седемдесет и шест/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота: 24.01.2022г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Кукуреко-Вапцаре, с площ: 460 кв. метра, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 6 /шеста/. 1.3. Поземлен имот с идентификатор 27293.2.277 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка двеста седемдесет и седем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота: 22.04.2020г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Балаваница, с площ: 2646 кв. метра, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 6 /шеста/. В замяна на прехвърлените ПИ с идентификатори 27293.2.28, 27293.2.276, 27293.2.277 „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ прехвърля следните свои недвижими имоти: 2.1. Поземлен имот с идентификатор 27293.2.20 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка двадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота е от 02.03.2022 г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Делниците, с площ: 2224 кв. метра, трайно предназначение на територията:

Земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 6 /шеста/. 2.2. Поземлен имот с идентификатор 27293.2.10 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка десет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота е от 31.01.2022 г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Прел.мост, с площ: 666 кв. метра, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 6 /шеста/. 2.3. Поземлен имот с идентификатор 27293.2.188 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка сто осемдесет и осем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота е от 02.03.2022 г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Прел.мост, с площ: 307 кв. метра, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 6 /шеста/. 2.4. Поземлен имот с идентификатор 27293.2.191 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка сто деветдесет и едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота е от 22.07.2021 г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Делниците, с площ: 2182 кв. метра, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 6 /шеста/. 2.5. Поземлен имот с идентификатор 27293.2.192 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка сто деветдесет и две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота е от 16.11.2021 г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Делниците, с площ: 1090 кв. метра, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 6 /шеста/. 2.6. Поземлен имот с идентификатор 27293.2.194 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка сто деветдесет и четири/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота е от 14.03.2021 г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Делниците, с площ: 298 кв. метра, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 6 /шеста/.

На 13.06.2022 г., „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ придоби от три физически лица: Поземлен имот с идентификатор 27293.2.325 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка триста двадесет и пет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота – няма данни за изменение, адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Небуш, с площ: 1098 кв. метра, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 6 /шеста/ за сумата от 10980 лв.

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ придоби на 9 август 2022 г.: 1) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – нива, категория на земята шеста, с идентификатор 27293.2.184 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка сто осемдесет и четири/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота – няма данни, адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Небуш, с площ: 3569 /три хиляди петстотин шестдесет и девет/ кв. метра, за сумата от 35 500 лева. Продавачи на нивата са 14 физически лица. И 2) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – нива, категория на земята шеста, с идентификатор 27293.2.185 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка сто осемдесет и пет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог,

обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота – няма данни, адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Небуш, с площ: 3569 /три хиляди петстотин шестдесет и девет/ кв. метра, за сумата от 35 500 лева. Продавачи на нивата са 6 физически лица.

На 10 октомври 2022 г. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ придоби поземлен имот – нива, категория на земята шеста, с идентификатор 27293.2.171 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка сто седемдесет и едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота е от 03.10.2022 г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Завое - Небуш, с площ: 2169 /две хиляди сто шестдесет и девет/ кв. метра, за сумата от 21 690 лева. Продавачи на нивата са 2 физически лица.

На 22 ноември 2022 г. Дружеството придоби нива, категория на земята шеста, с идентификатор 27293.2.197 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка сто деветдесет и седем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-1248/15.06.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последващо изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота – няма данни, адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Небуш, с площ: 1326 /хиляди триста двадесет и шест/ кв. метра, за сумата от 13260 лева. Продавачи на нивата са 2 физически лица.

На 19 декември 2022г.,„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ прекрати, по взаимно съгласие, сключения с физическо лице, предварителен договор за покупко-продажба на апартамент, находящ в гр. София, ул. „Оборище“ № 1, с площ от 146,38 кв.м.

На 29 декември 2022 г., Варвара термал вилидж“ АДСИЦ сключи предварителен договор да покупко-продажба на следните недвижими имоти: (зеделелски земи) в землището на с. Елешница, общ. Разлог, собственост на „Разлог комюникейшън“ ЕООД: 1) Поземлен имот с идентификатор 27293.2.230 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със заповед РД-18-1248/15.06.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота е от 11.01.2021 г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Небуш, с площ: 8275 /осем хиляди двеста седемдесет и пет/ кв. метра, трайно предназначение на територията: Зеделелска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 6 /шеста/; 2) Поземлен имот с идентификатор 27293.2.109 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със заповед РД-18-1248/15.06.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота е от 11.01.2021 г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Небуш, с площ: 897 /осемстотин деветдесет и седем/ кв. метра, трайно предназначение на територията: Зеделелска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 6 /шеста/; 3) Поземлен имот с идентификатор 27293.2.111 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със заповед РД-18-1248/15.06.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота е от 11.01.2021 г., адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност Небуш, с площ: 1008 /хиляда и осем/ кв. метра, трайно предназначение на територията: Зеделелска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 6 /шеста/. Продажната цена на имотите е 8.50 лева на кв.м. и ще бъде заплатена на части: аванс от 20 % при сключването на предварителния договор, а останалата част от цената при сключването на окончателния договор във формата на нотариален акт, в срок от 6 месеца от подписването на настоящия предварителен договор.

Общо събрание на акционерите на Дружеството

На 18 април 2022 г. в Търговския регистър беше обявена поканата за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ.

Редовното годишно общо събрание на акционерите на дружеството се проведе на 20 май 2022 г. и прие ГФО за 2021 г., доклада за дейността и доклада на регистринаия одитор; избра одитор, който да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2022 г.; освободи от отговорност членовете на СД; прие доклада на директора за връзки с инвеститорите, отчета на одитния комитет и доклада за прилагане на политиката за възнагражденията; прие промени в одитния комитет (освободи Мариана Кьосева и избра Борислава Богданова) и в Съвета на директорите (освободи Кирил Асенов и избра за нов член на СД Мариана Кьосева).

Промени в Съвета на директорите

На 27 май 2022 г., Търговския регистър вписа освобождаването на Кирил Асенов от Съвета на директорите и избора на Мариана Петрова Кьосева за нов член на СД на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ. Промяната е приета от редовното годишно общо събрание на акционерите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, проведено на 20 май 2022 г. По решение на Съвета на директорите, Мариана Кьосева ще бъде изпълнителен директор, представляващ Дружеството.

Промени в Одитния комитет

Редовното годишно общо събрание на акционерите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, проведено на 20 май 2022 г. освободи Мариана Кьосева от одитния комитет и избра за нов член на Одитния комитет Борислава Богданова.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Основният капитал на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е 2 500 000 лева, разпределен в 2 500 000 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 4 470 хил. лв., а текущите 381 хил. лв. Собственият капитал е 4842 хил. лв. Натрупаната загуба на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ към 31.12.2022 г. е 70 хил. лв.. Печалбата, дължаща се на извършена оценка на притежаваните недвижими имоти към края на финансовата година, е 2412 хил. лв., а финансовият резултат е 2342 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, военния конфликт в Украйна 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:

**Мариана Къосева –
Изпълнителен директор**