

**Доклад за дейността**  
**на "Варвара термал вилдж" АДСИЦ**  
**за периода 01.01.2023 г. – 30.06.2023 г.**

**24.07.2023 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 Къосева**
- **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 изтече на 9 юни 2023 г. Мариана Петрова Къосева е избрана от редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството от 20 май 2022 г. с мандат 5 години. На 19 юни 2023 г. ТРРЮЛНЦ вписа преизбирането на Марио Димитров и Катерина Ключ за членове на СД за още един мандат от 5 г. – до 12 юни 2028 г.

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

Членовете на Съвета на директорите 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 „Тексим Банк“ АД.

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@conticonsult.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 с недвижими имоти

На 8 февруари 2023 г., Варвара термал вилидж“ АДСИЦ сключи окончателен договор да покупо-продажба на следните недвижими имоти (зеделелски земи) в землището на с. Елешница, общ. Разлог:

- 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/;

- 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/;

- 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: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 6 /шеста/.

Продажната цена на имотите е 8.50 лева на кв.м. Продавач на имотите е „Разлог комюникейшън“ ЕООД.

На 27 април 2023 г., „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ сключи предварителен договор да поупко-продажба на недвижим имот (земеделска земя) в землището на с. Елешница, общ. Разлог, собственост на физическо лице: поземлен имот с адрес: с.Елешница,община Разлог, месност Стръмните блата, с площ: 1737 /хиляда седемстотин тридесет и седем/кв. Метра, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: пасище, категория на земята: 6 /шеста/. Продажната цена на имота е 28 000 лева.

На 28 юни 2023 г., „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ сключи договор за поупко-продажба на поземлен имот с идентификатор 27293.2.199 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, с адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност „Небуш“, с площ: 5 172 /пет хиляди сто седемдесет и два/ кв. метра, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 6 /шеста/. Продавач на имота е „Боанел“ ООД, ЕИК 206520045, продажната цена на имота е 77 580 лева.

#### Промяна на банката –депозитар

С решение от 9 март 2023 г., КФН одобри замяната на „Кей Би Си Банк България“ ЕАД с „Тексим Банк“ АД като банка – депозитар на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, по решение на Съвета на директорите на дружеството от 27.02.2023 г.

#### Финансови отчети

Дружеството е оповестило междинен финансов отчет към 31.12.2022 г., годишен финансов отчет за 2022 г., одитиран, заедно с одиторски доклад, в ХНТМЛ в системата за подаване на отчети по ЕЕЕФ (ESEF). Представило е и справките за притежаваните недвижими имоти.

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ публикува междинния си финансов отчет към 31.03.2023 г. на 28 април 2023 г.

#### Справка за притежаваните недвижими имоти

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ представя в срок справките за притежаваните недвижими имоти, съгласно чл. 31, ал. 8 ЗДСИЦДС.

#### Декларации по чл. 20 ДСИЦДС

Членовете на СД са представили и дружеството е изпратило на КФН, от тяхно име, декларациите по чл. 20 ЗДСИЦДС.

#### Общо събрание

На 12 юни 2023 г. се проведе редовното годишно общо събрание на акционерите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ. Поканата за събранието е обявена в ТРРЮЛНЦ на 9 май 2023 г. Общото събрание на акционерите прие ГФО за 2022 г., доклада за дейността на дружеството

и доклада на регистрирания одитор; избра одитор, който да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2023 г.; освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2022 г.; прие доклада на директора за връзки с инвеститорите, отчета на одитния комитет и доклада за прилагане на политиката за възнагражданията; прие решение за преизбирането на членовете на съвета на директорите - Марио Димитров и Катерина Ключ за още един мандат от 5 г.

### Преизбиране на Съвета на директорите

На 19 юни 2023 г. , Търговския регистър вписа преизбирането за още един мандат от 5 г. на Марио Димитров и Катерина Ключ. М. Димитров и К. Ключ бяха одобрени от КФН за членове на СД на „Варвара термал вилидж” АДСИЦ.

### ***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 4 683 хил. лв., а текущите 119 хил. лв. Собственият капитал е 4797 хил. лв. Натрупаната печалба на „Варвара термал вилидж” АДСИЦ към 30.06.2023 г. е 2342 хил. лв., дължаща се на извършена оценка на притежаваните недвижими имоти към края на 2022 година, текущата загуба е 45 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. 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**