

**Доклад за дейността**

**на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ  
за периода 01.01.2023 г. – 31.12.2023 г.**

**29.01.2024 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 и дружествата за секюритизация (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 Къосева.

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 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 поупко-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-181248/15.06.2018 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-181248/15.06.2018 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: Земеделска, 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-181248/15.06.2018 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 поупкопродажба 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., междинния си финансов отчет към 30 юни 2023 г. на 24 юли 2023 г. И междинния финансов отчет към 30.09.2023 г. на 25 октомври 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 регистринаия 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 възнагражденията; прие решение за преизбирането на членовете на съвета на директорите - Марио Димитров и Катерина Клюс 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 Клюс. М. Димитров и К. Клюс бяха одобрени от КФН за членове на СД на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ.

### Сключен договор за концесия

На 27 октомври 2023 г. , „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ сключи с Община Разлог, договор за концесия за извършване на реконструкция и модернизация, и за осъществяване на експлоатация и поддържане на обект за водни процедури, атракции, хигиенни услуги, отдих и социални контакти – „Баня Св. Варвара“, разположен в поземлени имоти, находящи се в с. Елешница, общ. Разлог. Срокът на договора е 35 г., с възможност за удължаване, концесионното възнаграждение е 4000 лв. на година.

### ***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 4 729 хил. лв., а текущите 18 хил. лв. Собственият капитал е 4747 хил. лв. Финансовият резултат към 31.12.2023 г. е 2247 лв., текущата загуба за четвъртот тримесечие е 95 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 Кьосева –  
Изпълнителен директор**