

# **Доклад за дейността**

**на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ  
( 01.01.2024 г. – 31.12.2024 г.)**

**28.01.2025 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 към 31.12.2024 г., 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 Макрина Първанова, притежаваща 152 000 броя акции, представляващи 6.10 % 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“ ЕООД 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 9 февруари 2024 г., Варвара термал вилидж“ АДСИЦ сключи предварителен договор с физическо лице за продажба на следния собствен недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 27293.2.58/двадесет и седем хиляди двеста деветдестет и три, точка, две, петдесет и осем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Елешница, община 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 поземления имот: няма издадена заповед за изменение в КККР, адрес на поземления имот: с.Елешница,община Разлог, месност Небуш, с площ: 30002 /тридесет хиляди и два/кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Оранжерия с трайна конструкция, категория на земята: 6 /шеста/ за сумата от 1 000 000 (един милион) лева.

На 16 септември 2024 г., Варвара термал вилидж“ АДСИЦ сключи допълнително споразумение към предварителен договор за продажба на недвижим имот от 09.02.2024 г., с което: се увеличи размера на капарото (задатък) от 10 на 15 % от договорената продажна цена, се удължи на една година, от получаване на актуализирания размер на задатъка, срока за промяна на предназначението на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 27293.2.58, с адрес:

с.Елешница,община Разлог, месност Небуш, с площ: 30002 /тридесет хиляди и два/кв.м. и съответно срока за сключване на окончателен договор.

На 19 декември 2024 г., Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, като наемодател сключи договор за наем, с който отдаде под наем на „Калдариум“ ЕООД, ЕИК 207990222, недвижими имоти, разположени в с. Елешница, общ. Разлог, предоставени на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, съгласно Договор за концесия № 499 от 27.10.2023 г. - недвижими имоти и изградените върху тях сгради, представляващи обект за водни процедури и атракции, отдих и социални контакти – Баня „Варвара“. Договорът е със срок 3 години и годишен наем 50 000 лв. (4167 лв./месечно).

#### Финансови отчети

Дружеството е оповестило междинен финансов отчет към 31.12.2023 г. на 30 януари 2024 г., годишен финансов отчет за 2023 г., одитиран, заедно с одиторски доклад, в XHTML формат на 29 март 2024 г.. Представило е и справките за притежаваните недвижими имоти.

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ публикува междинния си финансов отчет към 31.03.2024 г. на 19 април 2024 г.

Дружеството оповести междинния си финансов отчет към 30.06.2024 г. на 19 юли 2024 г., а междинния финансов отчет към 30.09.2024 г., на 30.10.2024 г.

#### Справка за притежаваните недвижими имоти

„Варвара термал вилидж“АДСИЦ представя в срок, след края на всяко тримесечие, 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.

#### Уведомления за промяна в дялово участие

На 3 декември 2024 г., дружеството получи Уведомления за значително дялово участие по чл. 145 ЗППЦК:

- Уведомление от Макрина Първанова, че в резултат на покупка на 130 000 броя акции от капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ делът, който пряко притежава от капитала и гласовете в общото събрание на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ се е увеличил от 0.9 % на 6.1 %.

- Уведомление от Владимир Георгиев, за това, че в резултат на продажба на 130 000 броя акции от капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, вече не притежава акции от капитала на дружеството. Преди това разпореждане с акции, делът му от капитала и гласовете в общото събрание на дружеството е бил 5.2 %.

#### Общо събрание

На 13 юни 2024 г. се проведе редовното годишно общо събрание на акционерите на „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ. Поканата за събранието е обявена в ТРРЮЛНЦ на 9 май 2024 г. Общото събрание на акционерите прие ГФО за 2023 г., доклада за дейността на дружеството и доклада на регистрирания одитор; избра одитор, който да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2024 г.; освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2023 г.; прие доклада на директора за връзки с инвеститорите, отчета на одитния комитет и доклада за прилагане на политиката за възнагражденията.

### ***Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет***

Основният капитал на „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ 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 5393 хил. лв., а текущите 21 хил. лв. Собственият капитал е 5185 хил. лв. Финансовият резултат към 31.12.2024 г. е 2685 хил. лв., текущата загуба към 31.12.2024 г. е 127 хил. лв.

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

Приходите, печалбата и стойността на акциите на “Варвара термал вилидж” АД СИЦ 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, международната обстановка 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**