

***ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА***

***“ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ”
АДСИЦ***

ЗА 2024 ГОДИНА

I. Обща информация. Акционери и управление

„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 парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти.

Дружеството е учредено и вписано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел („ТРРЮЛНЦ“) през месец юни 2020 година, с ЕИК 206141426. Дружеството е със седалище и адрес на управление: община Столична, гр. София, ул. „Оборище“ № 5.

„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.

Акциите на Дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично.

Прехвърлянето на поименните безналични акции, издадени от Дружеството, има действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар, който издава документ, удостоверяващ правата върху тези акции.

Към 31.12.2024 г. разпределението на *акционерния капитал* в Дружеството е както следва:

Акционерен капитал (лева)	2 500 000		
Брой акции (номинал 1 лев)	2 500 000		
„Глобал Солар“ ЕООД	1 000 000 акции	40.00 %	
„НТП Консултинг“ ЕООД	750 000 акции	30.00 %	
Алекс Първанов	597 500 акции	23.90 %	
Макрина Първанова	152 500 акции	6.1 %	

Дружеството има едностепенна система на управление - Съвет на директорите, състоящ се от трима членове.

Органите на управление на Дружеството са:

- Общо събрание
- Съвет на директорите в състав към края на отчетния период: Мариана Петрова Кьосева, Марио Василев Димитров и Катерина Любомирова Ключ.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Мариана Петрова Кьосева.

Дружеството е избрало Одитен комитет.

Състав на Одитния комитет към края на отчетния период:

- Борислава Петрова Богданова
- Марио Василев Димитров
- Весела Матеева Матеева-Ховегемян

Съгласно изискванията на Търговския закон първият Съвет на директорите е с мандат от 3 г., като съставът му е 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. На 20 май 2022 г., Общото събрание избра Мариана Кьосева за нов член на СД, с мандат 5 години, който да замени освободения от съвета Кирил Асенов. На 12 юни 2023 г. Катерина Ключ и Марио Димитров бяха преизбрани за членове на Съвета на директорите за още един мандат от 5 г.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството.

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набирани 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 продажба.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Дружеството се съдържа основно в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях, дружеството подлежи на надзор от страна на Комисията за финансов надзор (КФН).

II. Дейност на Дружеството през 2024 г.

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., а финансовия отчет към 31.12.2024 г. на 29.01.2025 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“ АДСИЦ. 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.

III. Ликвидност. Капиталови ресурси

Източници на ликвидност на Варвара Термал Вилидж АДСИЦ към 31.12.2024 година

Показател – хил. лв	2024	2023
Текущи активи		
Текущи вземания	8	10
Парични средства	13	9
Сума на текущите активи	21	19
Текущи пасиви		
Задължения към доставчици и клиенти	2	-
Задължения по концесионен договор	4	4
Получени аванси	150	-
Задължения към осигурителни предприятия	1	-
Други	1	-
Сума на текущите пасиви	157	4
Нетен оборотен капитал	(136)	15

Капитализация и задлъжнялост на дружеството към 31.12.2024 година

Показател – хил. лв	2024	2023
Собствен капитал		
Регистриран капитал	2500	2500
Натрупана печалба	2812	2342
Непокрита загуба	(70)	(70)
Текуща печалба	67	470
Общо собствен капитал	5379	5312
Текущи пасиви	157	4
Нетекущи пасиви	72	73
Текущи активи	21	19
Нетекущи активи	5587	5370

IV. Резултати от дейността. Рискове

Приходи от дейността

През 2024 г. Дружеството не е отчетло приходи от основната си дейност. Дружеството очаква да реализира приходи след приключване на инвестиционния проект и въвеждането на обекти в експлоатация.

През 2024 г. след извършване на преценка по справедлива стойност на притежаваните недвижими имоти, Дружеството отчита приходи от преценка на тези активи в размер на 194 хил. лв.

Разходи за дейността

Разходи за дейността – хил. лв	2024	2023
Разходи за външни услуги	47	44
Разходи за възнаграждения	51	44
Разходи за осигуровки	4	-
Разходи за амортизация на права на концесия	3	-
Други разходи	15	12
Общо	120	100

Резултати от дейността

Резултатът на Дружеството за 2024 г. е печалба в размер на 67 хил. лв., в резултат на извършената преценка на притежаваните от „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ недвижими имоти и отчетени приходи от преценка на активи в размер на 194 хил. лв.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

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 и други, между които са и:

- Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ посока. Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на

недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще имат определящ ефект върху печалбата на Дружеството.

- Забавяне при инвестирането на паричните средства на Дружеството в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите.
- „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.
- Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.

Икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството, са:

- Неблагоприятни промени в данъчните и други закони. От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна политика на най-ниските данъци в ЕС.
- Забавяне на икономическия растеж. Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.
- Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени.
- Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.
- Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна способност на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.
- Риск от валутни загуби. Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

V. Информация по чл. 247, ал. 2 ТЗ

5.1. През 2024 г. само за един от членовете на СД – изпълнителния директор Мариана Кьосева е начислено възнаграждение от Дружеството общо в размер на 27 хил.лв

5.2. Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ.

5.3. На членовете на Съвета на директорите не са предоставени различни права да придобиват акции и облигации на Дружеството.

5.4. Членовете на СД участват в капитала и управлението на следните дружества:

- *Катерина Ключ* участва в капитала и управлението на: „ЕСТИЕМ“ ООД, гр. Пловдив. Не участва в дружества, като неограничено отговорен съдружник.

- *Марио Димитров* участва в управлението на: „Метаком Ко“ ООД – управител от 2016 г. и съдружник с дял 20 %, и „Ем енд Ди корпорейшън“ ООД – от м.12.2020 г. е съдружник с дял 90 % и управител. Марио Димитров не участва в дружества, като неограничено отговорен съдружник.

- *Мариана Кьосева* участва в управлението на други дружества, като управител на: "Аква пауър" ЕООД, ЕИК 202741320, "Хидрона" ЕООД, ЕИК 202741466; „НОРД-ЕЛ“ ЕООД, ЕИК 106624737; участва в управлението на други дружества, като член на Съвет на директорите на: "Юнивърс файнънс" ЕАД, ЕИК 202275335

Мариана Кьосева не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник.

5. 5. Договорите по чл. 240б, сключени през годината: Членовете на Съвета на директорите, както и свързаните с тях лица не са сключвали с Дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

През 2024 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции на Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции.

VI. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

На 28 февруари 2025 г., „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, като наемодател сключи допълнително споразумение към договор за наем на обект за водни процедури и атракции, отдих и социални контакти – Баня „Варвара“, с който цената на наема се намалява на 700 лв./месечно до получаване на разрешение за ползване на минерална вода от Басейнова дирекция Западнобеломорски район, с център гр. Благоевград, както и до извършване на реконструкция и основен ремонт на отдадените под наем сгради.

На 19 март 2025 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) на 20 % от договорената продажна цена за ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 27293.2.58, с адрес: с.Елешница, община Разлог, местност Небуш, с площ: 30002 /тридесет хиляди и два/кв.м.

На 20 март 2025 г., „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ получи Уведомления за значително дялово участие по чл. 145 ЗППЦК:

- Уведомление от „НТП Консултинг“ ЕООД, ЕИК 201886398, за това, че на 19.03.2025 г., в резултат на продажба на 750 000 броя акции от капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, прякото му дялово участие във „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е спаднало от 30.00 % на 0.00 %.

- Уведомление от „Пауър Инвест Ко“ ЕООД, ЕИК 131469840, за това, че на 19.03.2025 г., в резултат на покупка на 750 000 броя акции от капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, прякото му дялово участие в капитала и гласовете в общото събрание на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е нараствнало от 0.00 % на 30.00 %.

- Уведомление от Стефан Папалезов за това, че непряко (чрез контролираните от него „Пауър Инвест Ко“ ЕООД и „Глобал Солар“ ЕООД) притежава 70 % от капитала и гласовете в общото събрание на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, като не е променил непрякото си участие в дружеството и то продължава да е 70%.

Няма настъпили други важни събития след датата на изготвяне на отчета за финансово състояние, които да влияят на информацията представена във финансовия отчет.

VII. Прогнози за развитието на Дружеството

Стратегическа цел за развитие на дружеството в близка перспектива е постигането на рентабилност от инвестиционния проект и стабилност в условията за запазване и разширяване на пазарните позиции, за защита интересите на акционерите.

Едновременно с постигане на целите, поставени в инвестиционната програма, ръководството на Дружеството изгражда политика за бъдещо управление и експлоатация на обекта, предмет на инвестиционния план. След обстойно проучване на пазара, ръководството планира правилния сегмент по региони за евентуалния човешки поток и изгражда система от организационни мероприятия, които биха създали продаваем продукт.

VIII. Приложение No 2 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение, относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ през 2024 г. отчита приходи само от преценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност в размер на 194 хил.лв.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с Емитента.

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ не е реализирало приходи от основна дейност през 2024 г. През 2024 г. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ отчита приходи само от преоценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност в размер на 194 хил.лв.

3. Информация за сключени съществени сделки.

Информация за придобитите през 2024 г. недвижими имоти е представена на стр.4 в настоящия доклад. Дружеството не е сключвало други съществени сделки.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество, е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

През 2024 г. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица, не са налице предложения за сключване на подобни сделки.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Няма такива.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Няма сделки водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ няма дялови участия, основните инвестиции на дружеството са в недвижими имоти и са представени на стр. 4 от този доклад.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Дружеството не е сключвало договори за заем. През отчетния период „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

9. Информация за отпуснатите от емитент или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ не е отпускало заеми.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

Средствата от двете увеличения на капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ извършени през 2021 г., през 2022 г. са използвани за придобиване на нови недвижими имоти - земеделски земи в землището на с. Елешница, общ. Разлог.

През 2024 г. не са емитирани нови ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ не е публикувало прогнози за финансовите си резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Дружеството спазва Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация („ЗДСИЦДС“) при управлението на финансовите си ресурси. Въпреки че "Варвара термал вилидж" АДСИЦ има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, Дружеството се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. В тази връзка Дружеството не може:

- да придобива недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България или извън територията на друга държава членка;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка; до 10 на сто от

активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка; и до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти;

- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на: Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС; до 30 на сто от активите си дружеството може да инвестира в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;

Общият размер на инвестициите по ал. 1 - 5 на чл. 25 от ЗДСИЦДС на дружеството не може да надвишава 30 на сто от активите му. Изключение е предвидено само за свободните парични средства, набрани в резултат на издаване на ценни книжа, които могат да бъдат инвестирани в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка, в срок от 6 месеца от вписване на емисията ценни книжа в Централния регистър на ценни книжа, като в този случай ограничението по предходното изречение не се прилага.

Дружеството не е имало затруднения при изпълнение на задълженията си.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

При необходимост от средства „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ ще пристъпи отново към увеличаване на капитала или ще търси външно финансиране под формата на банков кредит или емисия облигации.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

Не са настъпвали промени в основните принципи за управление на емитента.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

В дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите има решаваща роля по отношение на изграждане на системата за идентифициране и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг. Одитният комитет, Третото лице и служителите на Дружеството участват както в установяването, така и в управлението на рисковете, като при осъществяване на задълженията си следят за възникването и/или наличието на евентуални рискове и своевременно уведомяват Съвета на директорите на Дружеството при установяването на такива. Съветът на директорите е отговорен за изграждане на системата за вътрешен контрол и управление

на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите се състои в преценка дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на Дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През 2024 г. няма промени в Съвета на директорите.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

През 2024 г. е изплащано възнаграждение само на изпълнителния директор в общ размер на 27000.00лв.

а) получени суми и непарични възнаграждения;

Няма такива.

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

Няма такива.

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Няма такива.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Членовете на СД не притежават акции от капитала на „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ.

Не са предлагани опции върху акции и не са предоставяни акции на членовете на съвета на директорите от Дружеството.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На Дружеството не са известни такива договорености.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Дружеството не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства.

21. За публичните дружества - имена на директора за връзки с инвеститора, включително телефон, електронна поща и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е Аглия Василева, сл. тел. 0885446655; служебен адрес: гр. София, ул. „Оборище“ № 5, e-mail: office@varvaravillage.com.

22. Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството

Дружеството няма задължение за изготвянето ѝ.

23. Друга информация по преценка на дружеството.

Няма

IX. Декларация за корпоративно управление.

Декларация за корпоративно управление, съгласно чл. 100н, ал 7, т. 1 ЗППЦК, със съдържанието посочено в чл. 110н, ал. 8 ЗППЦК е представена като самостоятелен документ към ГФО за 2024 г.

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ прилага по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (от октомври 2007 г., утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 г., април 2016 г. и юни 2021 г.,) и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

Дата: 27.03.2025 г.

Изпълнителен директор:

/Мариана Кьосева/