

**МАТЕРИАЛИ ПО ДНЕВНИЯ РЕД
НА РЕДОВНОТО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ
НА АКЦИОНЕРИТЕ НА “ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ” АДСИЦ,
насрочено на 15 юни 2026 г.**

Съдържание:

1. по т. **първа** от дневния ред – Доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2025 г.; предложение за решение;
2. по т. **втора** от дневния ред – Доклад на регистрирания одитор за проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2025 г.; предложение за решение;
3. по т. **трета** от дневния ред – Годишен финансов отчет на дружеството за 2025 г.; предложение за решение;
4. по т. **четвърта** от дневния ред – Приемане на решение за изплащане на дивидент; предложение за решение;
5. по т. **пета** от дневния ред - Избор на регистриран одитор за финансовата 2026 г.; предложение за решение;
6. по т. **шеста** от дневния ред - Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2025 г.; предложение за решение;
7. по т. **седма** от дневния ред - Доклад на директора за връзки с инвеститорите; предложение за решение;
8. по т. **осма** от дневния ред – Отчет за дейността на одитния комитет; предложение за решение;
9. по т. **девета** от дневния ред - Доклад за прилагане на Политика за възнагражденията на Съвета на директорите; предложение за решение;
10. по т. **десета** от дневния ред – Промени в Устава на дружеството; предложение за решение;
11. по т. **единадесета** от дневния ред - Избор на членове на одитния комитет; предложение за решение.

по т. първа от дневния ред:

“Доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2025 г.”

А) Предложение за решение:

“Общото събрание приема Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2025 г.”

Б) Доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2025 г.

по т. втора от дневния ред:

“Доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2025 г.”

А) Предложение за решение:

“Общото събрание приема Доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2025 г.”

Б) Доклад на регистрирания одитор за извършената проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2025 г.

по т. трета от дневния ред:

“Годишен финансов отчет на дружеството за 2025 г.”

А) Предложение за решение:

“Общото събрание приема Годишния финансов отчет на дружеството за 2025 г.”

Б) Годишен финансов отчет на Дружеството за 2025 г.

по т. четвърта от дневния ред:

“Приемане на решение за изплащане на дивидент”

Проект за решение: Общото събрание приема решение 90.239 % от печалбата на дружеството за финансовата 2025 г., определена по реда на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация в общ размер на 90 500 евро, да бъдат разпределени като дивидент при спазване на чл. 247а от Търговския закон, като определя брутен дивидент от 0.0362 евро на една акция от капитала на дружеството.

по т. пета от дневния ред:

“Избор на регистриран одитор за финансовата 2026 г.”

Предложение за решение:

„АБВП Одит Стандарт“ ООД, ЕИК 200981950 - одиторско дружество, с № 165 от регистъра на ИДЕС и КПНРО, чрез регистрирания одитор Севдалина Паскалева, с рег. № 0605 от регистъра на ИДЕС и КПНРО, да провери и завери финансовият отчет на дружеството за 2026 г.“

по т. шеста от дневния ред:

“Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2025 г.”

Предложение за решение:

“Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2025 г.”

Мотиви: Дейността на Съвета на директорите през 2025 г. е съобразена с решенията на общото събрание, законодателството и вътрешните правила на дружеството. Членовете на Съвета на директорите са действали добросъвестно, с дължимата грижа и са защитавали интересите на дружеството и неговите акционери, работили са отговорно за реализиране на проектите на дружеството. Не са настъпили вреди от действия или бездействия на членовете на Съвета на директорите.

по т. седма от дневния ред:

„Доклад на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2025 г.“

А) Предложение за решение:

“Общото събрание на акционерите приема доклада на директора за връзки с инвеститорите.“

Б) Доклад на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2025 г.

по т. осма от дневния ред:

„Отчет за дейността на одитния комитет през 2025 г.“

А) Предложение за решение:

“Общото събрание на акционерите приема отчета за дейността на одитния комитет на дружеството за дейността му през 2025 г.“

Б) Отчет за дейността на одитния комитет през 2025 г.

по т. девета от дневния ред:

„Доклад за прилагане на политика за възнагражденията на Съвета на директорите“

А) Предложение за решение:

„Общото събрание на акционерите приема Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията на Съвета на директорите“

Б) Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията на Съвета на директорите.

по т. десета от дневния ред:

„Промени в Устава“

Мотиви: В изпълнение на императивните разпоредби на Закона за въвеждане на еврото в Република България (Обн., ДВ, бр. 70 от 20.08.2024 г.) („ЗВЕРБ“) Устава на “Варвара термал вилидж” АД СИЦ следва да бъде изменен, като се отрази превалутираната номиналната стойност на акциите и на капитала на дружеството - номиналната стойност на една акция от капитала от 1 лев на 0.51 евро и размера на капитала на основание чл. 31, ал. 2 от Закона за въвеждане на еврото в Република България от 2 500 000 лева - на 1 275 000 евро.

Съгласно чл. 31, ал. 3 от Закона за въвеждане на еврото в Република България получената разлика между стойността на капитала, която се получава при прилагане на правилото за превалутиране по чл. 12 от ЗВЕРБ, и стойността на капитала, която се получава по реда на чл. 31, ал. 2 от ЗВЕРБ, в размер на 3 229.70 евро, да се отрази като неразпределена печалба за минали години.

Предложение за решение:

Чл. 11. (1) **се изменя, както следва:** Капиталът на Дружеството е 1 275 000 (един милион двеста седемдесет и пет хиляди) евро, разпределен на 2 500 000 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 0.51 евро всяка.

В чл. 43, ал. 1 и чл. 44 от Устава „100 000 000 лева“ се заменя с равностойността му в евро, изчислена по официалния курс от 1.95583 лева за 1 евро - „51 129 188.12 евро“.

по т. единадесета от дневния ред:

„Избор на членове на одитния комитет“

А) Предложение за решение:

Общото събрание на акционерите избира досегашните членове на одитния комитет Борислава Петрова Богданова, Марио Василев Димитров и Весела Матеева Матеева – Ховагемян за нов мандат от 3 г.

Б) Автобиографии, дипломи и декларации по ЗНФОИСУ

Съвета на директорите счита, че настоящите членове на одитния комитет отговарят на изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.

Марио Димитров има 5 г. професионален стаж в счетоводството. Всички лица, предложени за членове на одитния комитет имат познания в областта в която работи дружеството. Марио Димитров е член на Съвета на директорите.

Весела Матеева – Ховагемян е специалист по финанси, статистика, теория на индексите, с богат управленски опит.

Борислава Богданова има висше юридическо образование, Сертификат за инвестиционен консултант от КФН и познания за финансовите пазари и дружествата развиващи дейност в сферата. Г-жа Богданова е била адвокат и член на СД на инвестиционен посредник „Фина-С“ АД, Изпълнителен директор на “Дженерал Лизинг” АД, София Портфолио, Холандия, управляващ директор портфейл вземания, собственост на НЛБанка – Словения и Кардан Финаншъл Сървисис, член е на СД на „Капман Дебтс Мениджмънт“ АД.

Мариана Кьосева - Изпълнителен директор

на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ

ДОКЛАД
НА
ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ
НА “ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ” АД СИЦ
за 2025 г.

Уважаеми акционери,

Настоящия доклад е изготвен на основание чл. 116г, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“). ЗППЦК възлага на директора за връзки с инвеститорите определени задължения, свързани с навременното разкриване на информация в полза на инвеститорите, регулирания пазар и надзорните органи:

„Чл.116г., ал. 3. Директорът за връзки с инвеститорите:

- 1. осъществява ефективна връзка между управителния орган на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;*
- 2. отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях;*
- 3. води и съхранява дневник за проведените заседания на управителния и контролния орган, в който в хронологичен ред се отразяват дата, час на откриване и час на закриване на заседанието, дневен ред и взети решения, по начин, непозволяващ извършването на последващи изменения или допълнения в него;*
- 4. води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на управителния и надзорния орган на дружеството;*
- 5. отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до Комисията, регулирания пазар, на който са допуснати до търговия ценните книжа на дружеството, и централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа;*
- 6. води регистър за изпратените материали по т. 2 и 5, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т. 1, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация.*

По чл. 116 г, ал. 3, т. 1

Във връзка със задължението си да осъществявам ефективна връзка между управителния орган на Дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа, издадени от Дружеството, през изтеклия период съм имала готовност да предоставя вярна и точна информация за действителното финансово и икономическо състояние, както и всякаква друга информация, която ми е била поискана и са имали право да я получат в качеството си на инвеститори.

Запознавала съм всички желаещи да извършват сделки с ценни книжа на дружеството с новите изисквания на българското законодателство, както и с регламентираните от него права и възможности на акционерите на публичното дружество.

В изпълнение на тези свои задължения, през изтеклия период съм уведомявала своевременно Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса, Централен депозитар и обществеността относно обстоятелствата, подлежащи на разкриване, регламентиран в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, свързани с промени в правния и икономическия статут на Дружеството, както и съм отговаряла за представянето на междинните и годишни финансови отчети на Дружеството.

Била съм на разположение на посочените институции за излагане на обяснения по повод дейността на Дружеството, както и на съвета на директорите

По чл. 116 г, ал. 3, т. 2

Във връзка със задължението си да отговарям за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях, през изтеклия период съм предоставяла необходимата информация по съответния ред.

През 2025 г., „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ проведе редовно годишно общо събрание на акционерите. Поканата за свикване на общото събрание е обявена в срок в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел („ТРРЮЛНЦ“). Поканата за свикване на редовното годишно общо събрание на акционерите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, заедно с материалите, свързани с дневния ред, са изпратени в законоустановения срок до Заместник-председателя, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“, до „Българска Фондова Борса“ АД, до „Централен депозитар“ АД, като тези органи дадоха публичност на представените материали по предвидения в закона ред, както и обявена на обществеността и публикувана на интернет страницата на Дружеството.

Поканата за редовното годишно общо събрание на акционерите, насрочено за 12 юни 2025 г. е обявена в ТРРЮЛНЦ на 7 май 2025 г. и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК чрез специализираната икономическа и финансова медия Инфосток <https://www.infostock.bg> на 7 май 2025 г., с което е спазен минималния законов срок. Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК. За събранието са уведомени своевременно Комисията за финансов надзор и „Българска фондова борса“ АД.

Материалите по дневния ред на общото събрание бяха на разположение на акционерите на адреса на управление и на интернет сайта на Дружеството от датата на обявяване на поканата. Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание са конкретни и ясни. Всички предложения са представени в отделни точки и са приложени съответните документи.

Право на глас в проведеното на 12 юни 2025 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, упражниха лицата, вписани в Книгата на акционерите на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ, водена от “Централен депозитар” АД, 14 дни преди датата на общото събрание – към 29 май 2025 г.

Протокола от проведеното РГОС на акционерите е представено своевременно на КФН, БФБ и обявено на обществеността чрез интернет сайта <https://www.infostock.bg>, както и са публикувани на интернет страницата на Дружеството.

По чл. 116 г, ал. 3, т. 3 и 4

През изтеклия период съм водила и съхранила верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите на Дружеството.

По чл. 116 г, ал. 3, т. 5

През 2025 г. информацията към надзорния орган – КФН е изпращана чрез системата E-register, а на регулирания пазар – БФБ – чрез системата Extri.

Дружеството публикува информация и на интернет страницата на специализираната икономическа и финансова медия Инфосток <https://www.infostock.bg>, както и на интернет страницата на Дружеството www.varvaravillage.com.

През изминалата 2025 г., междинните и годишни финансови отчети, както и справките за притежаваните недвижими имоти са представяни в срок на КФН, БФБ и обществеността.

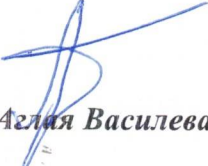
Дружеството е обявявало в срок вътрешната информация по чл. 17 от Регламент (ЕС) № 596/2014 от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията.

Навременно съм изпращала всички необходими отчети и уведомления на Дружеството до КФН, БФБ, ЦД и обществеността.

До настоящият момент съм изпълнявала и продължавам да изпълнявам задълженията си с дължимата грижа и по начина, който считам, че е в интерес на всички акционери на Дружеството и ползвам само информация, която считам за достоверна и пълна.

Ще продължа да поддържам в дейността си политиката на откритост и прозрачност при разкриването на информация, ще инициирам и подпомагам изготвянето на вътрешни актове на Дружеството и ще се стремя да повишавам професионалната си квалификация.

Директор за връзки с инвеститорите:


/Аглия Василева/

ДОКЛАД
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА
“ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ” АДСИЦ
за 2025 г.

Одитният комитет на „Варвара термал вилидж” АДСИЦ („Дружеството”) е в състав от трима членове с мандат 3 години. Членовете на Одитния комитет са избрани по решение на редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 5 август 2021 г. и редовното годишно общо събрание от 20 май 2022 г. Членове на одитния комитет, са: Марио Василив Димитров, Борислава Петрова Богданова и Весела Матеева Матеева- Ховагемян. Председател на одитния комитет е Весела Матеева - Ховагемян.

Настоящия доклад на Одитния комитет на „Варвара термал вилидж” АДСИЦ е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 108, ал. 1, т. 8 от ЗНФОИСУ и представлява отчитане на дейността на Одитния комитет пред органа по назначаване - Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Правата и задълженията на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта:

- 1) наблюдава процеса на финансово отчитане и когато е приложимо - на отчитането на устойчивостта, и представя препоръки и предложения, за да се гарантира достоверност на изготвяните и издавани отчети;
- 2) информира съвета на директорите за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане и когато е приложимо - отчитането на устойчивостта, както и за ролята на одитния комитет в този процес;
- 3) наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит в предприятието по отношение на финансовото отчитане и когато е приложимо - по отношение отчитането на устойчивостта;

4) наблюдава извършването на задължителния одит на годишните финансови отчети и когато е приложимо - на задължителния ангажимент за сигурност по устойчивостта, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;

5) проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФОИСУ, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;

6) отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за провеждане на процедура за подбор; когато предприятието разполага с комисия за провеждане на процедура за подбор, одитният комитет наблюдава нейната работа, като въз основа на резултатите от нея предлага на общото събрание на акционерите или съдружниците възлагане на одиторския ангажимент в съответствие с изискванията на чл. 16 от Регламент (ЕС) № 537/2014;

7) уведомява чрез своя председател Комисията, както и органите на управление или контрол на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 ЗНФОИСУ в 7-дневен срок от датата на решението;

8) информира Съвета на директорите на Дружеството за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на Одитния комитет в този процес;

9) констатира дали независимият одитор изпълнява задължението си да публикува на своята интернет страница доклад за прозрачност, който включва изискуема от закона информация; Оценява независимостта и обективността на външния одитор като се вземат предвид действащите нормативни уредби, етичните стандарти и други професионални изисквания;

10) следи за наличието на обстоятелства по чл.66 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта и в случаите по чл. 66, ал.2 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта уведомява Съвета на директорите и преценява дали одиторският ангажимент трябва да

бъде подложен на преглед за контрол на качеството от определен от одитния комитет друг регистриран одитор, преди да бъде издаден одиторският доклад, а в случаите по чл.66, ал.3 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта решава дали съответният одитор може да продължи да извършва задължителен финансов одит през допълнителен период след настъпване на тези обстоятелства, който не може да бъде по-дълъг от две години;

11) отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите на редовното годишно общо събрание на акционерите;

12) изготвя и чрез своя председател представя годишен доклад за дейността си пред Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в законоустановения срок – 31 май, със съдържание, съгласно приета от Комисията наредба;

13) приема допълнителния доклад от регистрирания одитор на Дружеството в съответствие с чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта;

14) участва при оценката на рисковете за Дружеството, вкл. тези при участие на дружеството в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализираното дружество по чл. 28 ЗДСИЦДС и своевременно информира управителните органи на Дружеството за възникването им, както и предлага начини за минимизирането и избягването им.

В одобрения от ОС от 5 август 2021 г. статут на Одитния комитет са залегнали правата и задълженията му, съгласно ЗНФОИСУ. Статута не е променян до настоящия момент.

Одитния комитет счита, че през 2025 г. дейността му беше изцяло съобразена със ЗНФОИСУ и се изразяваше в:

Наблюдаване на процесите на финансово отчитане в Дружеството

Финансовите отчети на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ се изготвят от Мария Паунова - управител на „Конти“ ООД - подизпълнител на обслужващото дружество (трето лице) Пауър Инвест Ко“ ЕООД.

Членовете на Одитния комитет са запознати с изискуемото съдържание на междинните тримесечни и годишния финансов отчет и при изготвянето им са комуникирали със счетоводителя и членовете на съвета на директорите на Дружеството въпроси свързани със съдържанието и структурата им.

Финансовите отчети (междинни и годишен) на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ са изготвени в съответствие с Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз (МСС). Международните стандарти за финансово отчитане, известни по-рано като Международни счетоводни стандарти, като този термин обхваща Международните стандарти за финансово отчитане и съответните им тълкувания, последващите изменения на тези стандарти и съответните им тълкувания, бъдещите стандарти и съответните им тълкувания, издадени или приети от Съвета по международните счетоводни стандарти.

Счетоводството и ръководството на Дружеството са се съобразили с всички стандарти и разяснения, които са приложими за неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на финансовите отчети. Освен това съветът на директорите е направил преглед на влезлите в сила през 2025 година промени в съществуващите стандарти и не счита, че те налагат промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика.

През 2025 г. Дружеството е изготвяло и публикувало в срок тримесечните и годишния финансов отчет и е спазило задължението си за тяхното разкриване пред регулаторните органи и обществеността, вкл. чрез интернет страницата на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ – www.varvaravillage.com.

По финансовия одит на Дружеството за 2025 г., на базата на извършените процедури, становището на регистрирания одитор е, че: *“а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет. б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за*

счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация. г) Докладът за прилагане на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.“

Наблюдение на ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска по отношение на финансовото отчитане в Дружеството.

В Дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и функционирането на системите за отчетност и разкриване на информация.

Формирането на организационна структура и нива на отговорност по управление на риска в Дружеството има за цел ясно и точно разпределение на отговорностите и ограничаване на движението на информация вътре в Дружеството, което позволява бързо установяване на рисковете, съответно тяхното 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 (обслужващото дружество) 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

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.

Одитният комитет идентифицира основните характеристики и особености на системата, включително основни инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия.

Рисковете, пред които е изправено Дружеството са описани в Доклада за дейността на Съвета на директорите за 2025 г., и в поясненията към ГФО за 2025 г., а още по-подробно са разгледани и в проспектите за публично предлагане на акции.

Дружеството е спазило изискванията на ТЗ и ЗДСИЦДС, относно капитала му и неговата структура.

Одитният комитет не е констатирал пропуски във функциониращата система, не е наблюдавал и инциденти, които да се нуждаят от корективни действия.

Становище на независимия одитор във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. *„На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.“*

Наблюдение на независимия финансов одит в предприятието

Дружеството подлежи на задължителен финансов одит.

Редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 12 юни 2025 г., е избрало одиторско дружество „АБВП Одит Стандарт“ ООД, чрез Севдалина Велкова Паскалева, регистриран одитор с № 0605/2003 г., вписан в публичния регистър на Института на дипломираните експерт-счетоводители, да провери и завери финансовият отчет на Дружеството за 2025 г.

Редовното годишно общо събрание на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, проведено през 2022 г. прие промени в състава на Одитния комитет, който е първи за

Дружеството, откакто има публичен статут. След това не са извършвани други промени в състава на Одитния комитет.

Одитния комитет извърши преглед на независимостта на регистрирания одитор, съгласно изискванията на ЗНФО и Регламент (ЕС) 537/2014. За целта одитора е декларирал с изрична декларация своята независимост от дружеството в съответствие с изискванията на Глава шеста и седма на ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014.

Независимостта на одитора бе наблюдавана и през целия одит на Дружеството, включително към датата на одиторски доклад.

В доклада на независимия одитор за 2025 г. съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта е включено докладване по чл. 10 от Регламент (ЕС) 537/2014 във връзка с чл. 59 от ЗНФО, където е включена отново и неговата независимост за периода на одит на ГФО на Дружеството за 2025 г. – *„Ние сме назначени за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 година на „ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ“ АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на дата: 12 Юни 2025 година за период от една година. — Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 година на Дружеството представлява пети ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас. — Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта. — Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита. 7-8 (продължение) — Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството. — За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на Дружеството.“*

В одиторския доклад за 2025 г. в раздела „Ключови одиторски въпроси“ одитора на база на своята професионална преценка е определил като такъв въпроса: *„Оценяване и оповестяване на инвестиционни имоти – земеделски земи: пасища и ниви“*

Оповестяванията на Дружеството по отношение на инвестиционните имоти са включени в пояснително приложение 3.8.3 към финансовия отчет. Дружеството отчита инвестиционни имоти, включващи земеделски земи: пасища и ниви чиято балансова стойност към 31 декември 2025 г. е 5,310 хил. лв. и представлява 93,78 % от активите на Дружеството. Дружеството е избрало за счетоводна политика модела на справедливата стойност за последваща оценка на инвестиционните си имоти, съгласно приложимия МСС 40 Инвестиционни имоти. При оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти се изисква съществена преценка от страна на ръководството. Дружеството е използвало външен независим оценител за определяне на справедливите стойности на имотите: земеделски земи: пасища и ниви. При изчисленията на тези оценки се използват входящи данни, предположения и допускания, като определената справедлива стойност се класифицира в ниво 3 на йерархията за справедлива стойност, съгласно МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност. Поради обстоятелството, че за приблизителните оценки на справедлива стойност на инвестиционните имоти е присъща значителна несигурност, свързана с прилагането на значителни преценки при използваните входящи данни и предположенията за целите на оценяване по справедлива стойност, което може да има значителен ефект както върху балансовата стойност на инвестиционните имоти, както и поради съществеността на салдото във финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2025 година, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.“

Одитора е изразил становището си и по доклада за дейността на Дружеството и декларацията за корпоративно управление, съгласно изисквания на чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и становище относно доклада за изпълнение на политиката за възнаграждения на Дружеството, съгласно чл. 116в от ЗППЦК.

В одиторския доклад за 2025 г., съгласно Регламента за ЕЕЕФ в одиторското докладване бе включено и становището на одитора относно съответствието на електронния файл на финансовия отчет, изготвен в XHTML формат, с изискванията на Регламента.

Одитора е направил изявления в доклада и по чл. 100н, ал. 4, т. 3, б. „б“ от ЗППЦК по отношение на свързаните лица и изявление, и по чл. 100н, ал. 4, т. 4, б. „в“ от ЗППЦК.

При приключване на одита на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ за 2025 г., одитора представи на Одитния комитет доклада по чл. 60 от ЗНФО.

Подизпълнителя на третото лице – „Конти“ ООД и СД на Дружеството са оказали необходимото съдействие на одитора и са предоставили навреме изискваните информация, данни и документи.

Избреният одитор не е констатирал слабости на системата за финансово отчитане и вътрешната контролна система.

През 2025г. и до датата на настоящия доклад, Одитния комитет не е получавал сигнали за нередности в дейността на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, накърняващи интересите на неговите акционери. Не са получавани и сигнали за пропуски и нередности при изпълнение на задълженията на избрания независим външен одитор на Дружеството.

Към настоящия момент Докладът за прозрачност на независимия одитор за 2024 г. е публикуван. Все още не е публикуван докладът за 2025 г.

Препоръка за избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2026 г.

В изпълнение на Закона за независимия финансов одит Одитният комитет препоръчва „АБВП Одит Стандарт“ ООД, ЕИК 200981950 - одиторско дружество, с № 165 от регистъра на ИДЕС и КПНРО, чрез регистрирания одитор Севдалина Паскалева, с рег. № 0605 от регистъра на ИДЕС и КПНРО, да провери и завери финансовият отчет на дружеството за 2026 г.

Препоръката на Одитния комитет няма задължителен характер и общото събрание на акционерите има свободата да избере регистриран одитор, който да провери и завери финансовият отчет на Дружеството за 2026 г.

Настоящия доклад е приет на заседание на Одитния комитет от 22 април 2026 г.

22.04.2026 г.



.....
Весела Матеева - Ховагемян
– Председател на Одитния комитет

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 107, ал. 4 и 5 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта

Долуподписаната, Весела Матеева Матеева- Ховагемян, в качеството ми на кандидат за член на одитния комитет на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ“, вписано в Търговския регистър, с ЕИК 206141426, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Оборище“ № 5

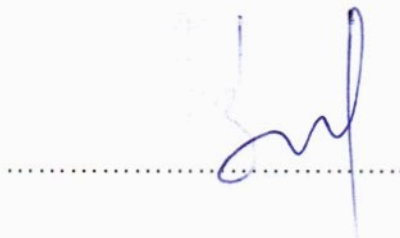
ДЕКЛАРИРАМ:

1. не съм изпълнителен член на управителния орган или служител на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ“;
2. не съм лице, което е в трайни търговски отношения с „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ“;
3. не съм член на орган на управление или контрол, прокурист или служител на лице по т. 2;
4. не съм свързано лице с друг член на орган на управление или контрол или с член на одитния комитет на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ“.

Известна ми е отговорността, която нося на основание чл. 313 от Наказателния кодекс на Република България за деклариране на неверни данни.

28.04.2026 г.
Гр. София

ДЕКЛАРАТОР:



ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 58 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта

Долуподписаната, Весела Матеева Матеева- Ховагемян, в качеството ми на кандидат за член на одитния комитет на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, вписано в Търговския регистър, с ЕИК 206141426, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Оборище“ № 5

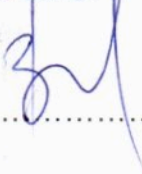
ДЕКЛАРИРАМ:

В предходните две години не съм била регистриран одитор, който извършва задължителен финансов одит на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, както и не съм физическо лице, отговорен одитор от одиторско дружество, както и служител, съдружник или друго физическо лице, участвало при изпълнението на задължителен финансов одит на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ.

В. Матеева.....2026г.

Гр. София

ДЕКЛАРАТОР:


.....

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 58 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта

Долуподписаният Марио Василев Димитров в качеството ми на член на одитния комитет на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, вписано в Търговския регистър, с ЕИК 206141426, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Оборище“ № 5, предложен за още един мандат,

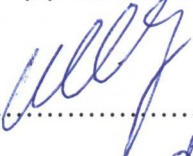
ДЕКЛАРИРАМ:

В предходните две години не съм бил регистриран одитор, който извършва задължителен финансов одит на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, както и не съм физическо лице, отговорен одитор от одиторско дружество, както и служител, съдружник или друго физическо лице, участвало при изпълнението на задължителен финансов одит на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ.

29.04.2026г.

Гр. София

ДЕКЛАРАТОР:


.....
Марио Василев Димитров

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 107, ал. 4 и 5 от Закона за независимия финансов одит и
изразяването на сигурност по устойчивостта

Долуподписаният Марио Василев Димитров, в качеството ми на член на одитния комитет на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ”, вписано в Търговския регистър, с ЕИК 206141426, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Оборище“ № 5, предложен за нов мандат,

ДЕКЛАРИРАМ:

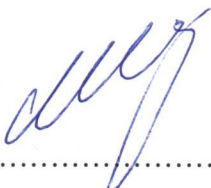
1. не съм изпълнителен член на управителния орган или служител на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ”;
2. не съм лице, което е в трайни търговски отношения с „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ”;
3. не съм член на орган на управление или контрол, прокурист или служител на лице по т. 2;
4. не съм свързано лице с друг член на орган на управление или контрол или с член на одитния комитет на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ”.

Известна ми е отговорността, която нося на основание чл. 313 от Наказателния кодекс на Република България за деклариране на неверни данни.

29.04.2026 г.

Гр. София

ДЕКЛАРАТОР:


.....
Марио Василев Димитров

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 58 от Закона за независимия финансов одит

Долуподписаната Борислава Петрова Богданова, в качеството ми на член на одитния комитет на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, вписано в Търговския регистър, с ЕИК 206141426, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Оборище“ № 5, предложен за още един мандат

ДЕКЛАРИРАМ:

В предходните две години не съм била регистриран одитор, който извършва задължителен финансов одит на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, както и не съм физическо лице, отговорен одитор от одиторско дружество, както и служител, съдружник или друго физическо лице, участвало при изпълнението на задължителен финансов одит на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ.

29.04.2026 г.
Гр. София

ДЕКЛАРАТОР:



.....

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 107, ал. 4 и 5 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта

Долуподписаната Борислава Петрова Богданова, в качеството ми на член на одитния комитет на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ”, вписано в Търговския регистър, с ЕИК 206141426, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Оборище“ № 5, предложен за нов мандат,

ДЕКЛАРИРАМ:

1. не съм изпълнителен член на управителния орган или служител на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ”;
2. не съм лице, което е в трайни търговски отношения с „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ”;
3. не съм член на орган на управление или контрол, прокурист или служител на лице по т. 2;
4. не съм свързано лице с друг член на орган на управление или контрол или с член на одитния комитет на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ”.

Известна ми е отговорността, която нося на основание чл. 313 от Наказателния кодекс на Република България за деклариране на неверни данни.

29.04.2026 г.
Гр. София

ДЕКЛАРАТОР:



.....



Персонална информация

Име

**Борислава Петрова Богданова
София,**

Контакти

borislava_bogdanova@abv.bg

Националност

Българска

Дата на раждане

Образование и придобити
квалификации

2007

Комисия за финансов Надзор, Сертификат за инвестиционен консултант;

2003 – 2005

УНСС- магистър Международни Икономически Отношения

2000 – 2002

Кембридж Университет, Английско и Европейско право

1996 - 2001

Софийски Университет – магистър по право

1990 – 1996

Математическа гимназия с разширено изучаване на английски език

Професионален опит

2020 – член на СД на „Капман Дебт Мениджмънт“

2016 – 2019

„М Рент“ ЕАД – правен консултант

2013 – 2019

София Портфолио, Холандия, управляващ директор портфейл вземания, собственост на НЛБанка – Словения и Кардан Финаншъл Сървисис.

2004 – 2013

“Дженерал Лизинг” АД, Изпълнителен директор

2002 – 2003

Инвестиционен посредник “Фина - С”, София
Адвокат и член на СД

2001 – 2002

Корпоративна Търговска Банка, София
юрист

1999 – 2001

Стажант в адвокатска кантора Цочева и партньори

Други компетенции

Сертификат от семинар “Успешният проект, финансиран от Европейските фондове“, издаден от Евро Инфо ООД

Сертификат за дистанционно обучение към Американски Университет, България за соларни проекти и фотоволтаични централи

Чужди езици

Английски, Руски

CV

Име: Весела Матеева Матеева- Ховагемян
Дата на раждане: [REDACTED]
Място на раждане: Пловдив
Адрес: [REDACTED]
Телефон: ++359 87 60 30 56
E-mail address: clichе@abv.bg

Образование

1997 Евростат – Люксембург – курс по теория на индексите
1991 – 1995 УНСС, висше, специалност: Финанси
1987 – 1991 Езикова гимназия “Георги Кирков” – френски език

Професионален опит

2003 – до сега “Радио 1” ООД - регионален директор на радиостанциите на
Фреш Медиа България
2000 – 2003 “Брилянт Инвест” АД - координатор
1999 – 2000 Фондация “Филиа Арт Център” – управител
1998 – 1999 “Брилянт Инвест” АД – технически сътрудник
1994 – 1998 Териториално Статистическо Бюро – гр. Пловдив - главен
специалист в отдел “Статистика на индустрията”
1992 – 1994 Езикова гимназия “Георги Кирков” - преподавател по втори западен
език – френски език
Езици: Френски език - много добро ниво на владееене
Английски език- средно ниво на владееене

**ЕВРОПЕЙСКИ
ФОРМАТ НА
АВТОБИОГРАФИЯ**



ЛИЧНА ИНФОРМАЦИЯ

Име **Марио Василев Димитров**
Адрес **Гр. София, [REDACTED]**
Телефон **[REDACTED]**
Факс
E-mail **mdimitrov@metacom-bg.com**

Националност **Българска**
Дата на раждане **[REDACTED]**

ТРУДОВ СТАЖ

- Дати (от-до) **01.03.2003-30.05.2006**
• Име и адрес на работодателя **Хилтън България**
• Вид на дейността или сферата на работа **Туризъм**
• Заемана длъжност **Счетоводител**
• Основни дейности и отговорности **Счетоводство**
- Дати (от-до) **01.06.2006 – 30.10.2008**
• Име и адрес на работодателя **Делойт България**
• Вид на дейността или сферата на работа **Финансови услуги**
• Заемана длъжност **Счетоводител**
• Основни дейности и отговорности **Счетоводство на външни фирми**
- Дати (от-до) **01.11.2018 – до момента**
• Име и адрес на работодателя **Метаком Ко ООД**
• Вид на дейността или сферата на работа **Търговия с метали**
• Заемана длъжност **Управител**
• Основни дейности и отговорности **Управление дейността на компанията.**

ОБРАЗОВАНИЕ И ОБУЧЕНИЕ

- Дати (от-до) **1998-2002**
• Име и вид на обучаващата или образователната организация **Техникум по автоматизация Киров**
• Основни предмети/застъпени професионални умения **Автоматизация на производството**
• Наименование на придобитата квалификация
• Ниво по националната класификация (ако е приложимо) **Средно образование**

- Дати (от-до)
- Име и вид на обучаващата или образователната организация
- Основни предмети/застъпени професионални умения
- Наименование на придобитата квалификация
- Ниво по националната класификация (ако е приложимо)

2003-2007

УНСС

Счетоводство, финанси и икономика

Счетоводство и контрол

Висше образование - Бакалавър

- Дати (от-до)
- Име и вид на обучаващата или образователната организация
- Основни предмети/застъпени професионални умения
- Наименование на придобитата квалификация
- Ниво по националната класификация (ако е приложимо)

2008-2010

УНСС

Финанси

Висше образование - Магистър

Лични умения и компетенции

Придобити в жизнения път или в професията, но не непременно удостоверени с официален документ или диплома.

МАЙЧИН ЕЗИК

Български

ДРУГИ ЕЗИЦИ

Английски

- Четене
- Писане
- Разговор

Отлично

Отлично

Отлично

- Четене
- Писане
- Разговор

СОЦИАЛНИ УМЕНИЯ И КОМПЕТЕНЦИИ

Съвместно съжителство с други хора в интеркултурно обкръжение, в ситуации, в които комуникацията и екипната работа са от съществено значение (например в културата и спорта) и др.

[Опишете тези компетенции и посочете къде са придобити.]

ОРГАНИЗАЦИОННИ УМЕНИЯ И КОМПЕТЕНЦИИ

Координация, управление и администрация на хора, проекти и бюджети в професионалната среда или на доброволни начала (например в областта на културата и спорта) у дома и др.

[Опишете тези компетенции и посочете къде са придобити.]

Автобиография

[]

**ТЕХНИЧЕСКИ УМЕНИЯ И
КОМПЕТЕНЦИИ**

*Работа с компютри, със специфично
оборудване, машини и др.*

**АРТИСТИЧНИ УМЕНИЯ И
КОМПЕТЕНЦИИ**

*Музикални, писмени, дизайнерски и
др.*

ДРУГИ УМЕНИЯ И КОМПЕТЕНЦИИ

*Компетенции, които не са споменати
по-горе.*

**СВИДЕТЕЛСТВО ЗА УПРАВЛЕНИЕ
НА МПС**

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ

[Опишете тези компетенции и посочете къде са придобити.]

[Опишете тези компетенции и посочете къде са придобити.]

Категория В

[ТУК ВКЛЮЧЕТЕ ВСЯКАКВА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО МОЖЕ ДА Е УМЕСТНА, НАПР. ЛИЦА
ЗА КОНТАКТИ, ПРЕПОРЪКИ И ДР.]

[Опишете всички приложения.]