Доклад за дейността

на ”Варвара термал вилидж” АДСИЦ
(01.01.2026 г. – 30.09.2026 г.)

15.10.2026 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 30.06.2026 г., са: „Глобал Солар" ЕООД, притежаващо 1 000 000 броя акции, представляващи 40.00 % от капитала и гласовете в ОС, „Пауър Инвест Ко" ЕООД, притежаващо 611 000 броя акции, представляващи 24.44 % от капитала и гласовете в ОС, Стефан Папалезов притежаващ 889 000 броя акции, представляващи 35.56 % от капитала и от гласовете в общото събрание на "Варвара термал вилидж " АДСИЦ.

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 Кьосева**
- **Марио Василев Димитров**
- **Катерина Любомирова Клюс**

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 Кьосева 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 Клюс 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@contoconsult.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.

Финансови отчети

Дружеството е оповестило междинен финансов отчет към 31.12.2025 г. на 27 януари 2026 г., годишен финансов отчет за 2025 г., одитиран, заедно с одиторски доклад, в XHTML формат на 31 март 2026 г., междинния финансов отчет към 31.03.2026 г. и 30.06.2026 г., съответно на 29.04.2026 г. и 30.07.2026 г.

Справки 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 – представени са на 27.01.2026 г., 21.04.2026 г., 29.04.2026 г., 30.07.2026 г.

Декларации по чл. 20 ЗДСИЦДС

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

Сделки с недвижими имоти

На 30 юни 2026 г. дружеството сключи с община Разлог споразумение за прекратяване на Договор за концесия с № 499/27.10.2023 г. за строителство, експлоатация и поддържане на обект за водни процедури и атракции, хигиенни услуги, отдих и социални контакти – баня „Варвара“, с. Елешница, община Разлог. В хода на изпълнение на договора възникнаха обективни обстоятелства, които възпрепятстват реализирането в пълен обем на инвестиционната програма в сроковете и параметрите, заложени в концесионната програма и в обвързващото предложение на концесионера. С оглед запазване на интересите на двете страни и обществения интерес, беше постигнато съгласие за прекратяването му по взаимно съгласие.

На 30 юни 2026 г., „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, сключи с „Калдариум“ ЕООД споразумение за прекратяване на договор за наем на обект за водни процедури и атракции, отдих и социални контакти – Баня „Варвара“.

На 17 юли 2026 г., Варвара термал вилидж“ АДСИЦ сключи предварителен договор с „Електро трейд България“ АД за продажба на следните собствен недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 27293.2.465 (двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три, точка, две, точка,ристотин шестдесет и пет) по кадастралната карта и кадастралния регистър на село Елешница, община Разлог, обл. Благоевград, с площ на имота 7037 кв.м (седем хиляди и тридесет и седем квадратни метра), Трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване на имота: Пасище; ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 27293.2.467 (двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три, точка, две, точка,ристотин шестдесет и пет) по кадастралната карта и кадастралния регистър на село Елешница, община Разлог, обл. Благоевград, с площ на имота 18129 кв.м (осемнадесет хиляди сто двадесет и девет квадратни метра), Трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване на имота: Пасище; ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 27293.2.58 /двадесет и седем хиляди двеста деветдесет и три точка две точка петдесет и осем/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, адрес на поземления имот: с. Елешница, общ. Разлог, местност 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 2 000 000 (два милиона) евро.

Уведомления за промяна в дялово участие

На 8 и 9 май 2026 г., дружеството получи уведомления за значително дялово участие по чл. 145 ЗППЦК:

- уведомление от Стефан Пламенов Папалезов, че в резултат на придобиване на 889 000 броя акции от капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, вписано в ТРРЮЛНЦ с ЕИК 206141426, чрез покупка на акции на регулиран пазар на 08.06.2026 г., е придобил пряко 35.56 % от капитала и гласовете в общото събрание на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ. Чрез свързаните лица „Пауър Инвест Ко“ ЕООД и „Глобал Солар“ ЕООД, чиито мажоритарен собственик е, Стефан Папалезов притежава 64.44 % от капитала на „Варвара термал вилидж“

АДСИЦ, и в резултат на сделката от 8 юни 2026 г. е увеличил дела си в дружеството от 64.44 % на 100 %;

- уведомление от Алекс Вилиям Първанов, че в резултат на продажба на регулиран пазар на 8 юни 2026 г. на 736 500 броя акции от капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, вече не притежава акции на дружеството, като е намалил дела си от 29.46 % на 0.00 %;
- уведомление от Макрина Стефанова Първанова, че в резултат на продажба на регулиран пазар на 8 юни 2026 г., на 152 500 броя акции от капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, вече не притежава акции на дружеството, като е намалила дела си от 6.10 % на 0.00 %.

Общо събрание на акционерите

На 15 юни 2026 г. се проведе редовното годишно общо събрание на акционерите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ. Общото събрание на акционерите прие ГФО за 2025 г., доклада за дейността на дружеството и доклада на регистрирания одитор; избра одитор, който да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2026 г.; прие решение за разпределяне на дивиденти на акционерите; освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2025 г.; прие доклада на директора за връзки с инвеститорите, отчета на одитния комитет и доклада за прилагане на политиката за възнагражденията; общото събрание прие и промени в устава, във връзка със Закона за въвеждане на еврото в Република България, одобрени предварително от КФН; преизбра членовете на одитния комитет за още един мандат от 3 г.

Поканата за събранието е обявена в ТРРЮЛНЦ на 8 май 2026 г., и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК на същия ден – 8 май 2026 г., с което е спазен минималният 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 – регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на дружеството, „Централен депозитар“ АД. Писмените материали, свързани с дневния ред, са предоставени на разположение на акционерите на адреса на управление на дружеството в срока, предвиден в чл. 224 от ТЗ. “Варвара термал вилидж” АДСИЦ е публикувало поканата и материалите за общото събрание на интернет страницата си www.varvaravillage.com.

Промени в Устава

Промените в устава, приети от редовното годишно общо събрание на акционерите във връзка със Закона за въвеждане на еврото в Република България и одобрени от КФН, са обявени в ТРРЮЛНЦ на 29 юни 2026 г.

Разпределяне на дивидент

На проведеното на 15.06.2026 г., редовно годишно общо събрание на акционерите на „Варвара термал вилидж” АДСИЦ, бе прието решение, дружеството да разпредели брутен дивидент от 0.0362 евро на акция. Печалбата за разпределение на Дружеството за 2025 година, преобразувана съгласно чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна

цел и дружествата за секюритизация, е в размер на 100 289.22 евро. Съгласно чл. 29, ал. 1 ЗДСИЦДС, "Варвара термал вилидж" АДСИЦ разпредели като дивидент 90.239 % от печалбата си за финансовата 2025 г.,преобразувана съгласно ЗДСИЦДС, в размер на 90 500 евро.

"Варвара термал вилидж" АДСИЦ започна изплащането на гласувания от Общото събрание дивидент от 01.08.2026 г. Дивидент получиха лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, т.е. на 29 юни 2026 г.

Съгласно чл. 115в, ал. 8 от ЗППЦК, изплащането на дивидента се извърши при спазване на изискванията на ЗППЦК, със съдействието на "Централен депозитар" АД, по реда и условията определени в Наредба № 8/2020 г. на Комисията за финансов надзор и Правилника за дейността на „Централен депозитар" АД.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Основният капитал на „Варвара термал вилидж" АДСИЦ е 1 275 000 евро , разпределен в 2 500 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 0.51 евро всяка една. Нетекущите активи на дружеството са 2798 хил. евро., а текущите 10 хил. евро Текущите пасиви са 109 хил. евро. Собственият капитал е 2699 хил. евро. Финансовият резултат към 30.09.2026 г. е 1421 хил. евро, като Дружеството отчита текуща загуба от 65 хил. евро.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено "Варвара термал вилиджв" 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, 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 заемен финансов ресурс за придобиване на недвижима собственост – тъй като Дружеството възнамерява да ползва заемен ресурс с цел частично финансиране на инвестициите в недвижими имоти,

увеличение на лихвените равнища и намаление на предлагания заемен 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:

MARIANA PETROVA KYOSEVA

Digitally signed by MARIANA PETROVA KYOSEVA
Date: 2026.10.16 11:39:15 +03'00'

Мариана Кьосева –
Изпълнителен директор