КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

„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 цели 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 Търговски регистър през месец юни 2020 година, с ЕИК 206141426. Дружеството е със седалище и адрес на управление, който е и адрес за кореспонденция : гр.София, ул.“Оборище“№5.

Към 30.09.2026 година в дружеството има назначен един служител на трудов договор на длъжност „Директор за връзка с инвеститорите“. С членовете на СД са сключени договори за управление.

Собственост и управление

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е публично дружество. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества с решение №353-ПД /01.06.2021г. и за него се прилагат разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акциите на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които са допуснати до търговия на „Българска фондова борса“, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, на Алтернативен пазар BaSE.

Към 30.09.2026г. разпределението на регистрирания акционерен капитал в Дружеството е както следва:

Акционерен капитал (евро)	*1 275 000*	
Брой акции (номинал 0,51евро)	*2 500 000*	
- ГЛОБАЛ СОЛАР ООД	1 000 000 акции	40,00 %
- Стефан Пламенов Папалезов	889 000 акции	35,56
- Пауър Инвест Ко ЕООД	611 000 акции	24,44 %

В изпълнение на императивните разпоредби Закона за въвеждане на еврото в Република България (Обн., ДВ, бр. 70 от 20.08.2024 г.) („ЗВЕРБ“) превалутираната номиналната стойност на акциите и на капитала на дружеството - номиналната стойност на една акция от капитала от 1 лев става 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 е 1 278 000 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, следва да се отрази като неразпределена печалба за минали години.

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове.

Органите на управление на дружеството са:

- Общо събрание
- Съвет на директорите в състав: Мариана Петрова Кьосева, Марио Василев Димитров и Катерина Любомирова Клюс.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Мариана Петрова Кьосева, с решение на Съвета на директорите от 20.05.2022г.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на парични 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.

Дружеството придобива права на собственост и други ограничени вещни права само върху недвижими имоти , находящи се на територията на Република България или на територията на друга държава членка на ЕС.

Специалното законодателство, касаещо дейността на дружеството се съдържа основно в Закона за дружества със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация(ЗДСИЦДС) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

II. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦе изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз (МСС). Към 30 септември 2026г. МСС включват Международните счетоводни стандарти,

Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се преиздават всяка година и са валидни само за годината на издаването си, като в тях са включени всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните въпроси, които се третират в тях.

На 1 януари 2026 г. Република България въвежда еврото като своя официална парична единица. От тази дата функционалната валута и валутата на представяне/отчетната валута на Дружеството се променя от Български лева (BGN) на Евро (EUR).

Във връзка с въвеждане на еврото в Република България бяха приети Насоки за прилагане на Глава четвърта, Раздел II "Счетоводни документи" от Закона за въвеждане на еврото в Република България и за адаптиране на информационните системи, обработващи финансова информация, на предприятията в нефинансовия сектор. Тези насоки са изготвени в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството (ЗСч) и Международните счетоводни стандарти, като водещ стандарт при превалутирането на счетоводната информация е МСС 21 - Ефекти от промените във валутните курсове. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута на Дружеството.

Ръководството на дружеството се е съобразило 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 настоящия финансов отчет. Освен това ръководството е направило преглед на влезлите в сила на 1 януари2026 год. промени в съществуващите стандарти и не счита, че те налагат промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика. Ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява тези стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, но те не се отнасят до дейността му, тъй като това би могло да доведе до неразбиране и подвеждане на потребителите на информация от годишния му финансов отчет.

2. Действащо предприятие

Настоящият отчет е изготвен в съответствие с принципа на действащо предприятие, което предполага, че дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на дружеството зависи от бизнес средата в страната и обезпечаване на финансиране от страна на Ръководството на дружеството за секюритизация на

недвижими имоти – закупуване и окрупняване на поземлени имоти, изграждане на проектираните сгради и съоръжения. Като се имат предвид стратегията на мениджмънта на дружеството в краткосрочен и дългосрочен план и очакваните парични потоци, Съветът на директорите счита, че е подходящо финансовият отчет да бъде изготвен на база принципа за действащо предприятие.

3. Мерна база

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени по справедлива стойност.

Всички данни към 30.09.2026 година са представени в хил. евро, освен ако на съответното място не е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява и оповестява в евро.

4. Сравнителни данни

Счетоводната политика, изложена по-долу е прилагана последователно за всички периоди, представени в настоящия финансов отчет.

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период). Във връзка с приемане на еврото за официална функционална валута в България от 01 януари 2026 година, сравнителните данни са рекласифицирани, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период, за което се правят допълнителни оповестявания.

5. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви и оповестяването на условните пасиви към датата на отчета за финансовото състояние, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите в направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

6. Функционална валута и валута на представяне

Основните елементи на годишния финансов отчет на дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която Дружеството извършва дейноста си, наречена функционална валута. Функционалната валута на дружеството е евро, което от 01.01.2026 година е функционалната валута в България.
Валутата на представянето във финансовите отчети на дружеството е евро.

7. Оценка и управление на риска

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай, че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.
Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници за кредитиране на дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му.

7.1. Валутен риск

Дружеството не е било изложено на значим валутен риск, тъй като неговите сделки се извършват в евро.

7.2. Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като през периода януари-септември 2026г. не са ползвани заеми. Ръководството на Дружеството има основания да счита, че такъв няма да има и при бъдещите финансови операции.

7.3. Ценови риск

Сложната световна политико-икономическа обстановка би могла да повлияе на цените на пазара.

7.4. Кредитен риск

Финансовите активи, които биха изложили дружеството на кредитен риск са предимно предоставяните аванси на проектанти и строители. Политиката на ръководството за минимизиране на този риск е проучване на доставчиците на услуги, ползване на услугите на такива с добра кредитна репутация и договаряне на по-ниски размери на аванси.

7.5. Ликвиден риск

Ръководството на дружеството поддържа оптимално количество свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност за покриване на текущите задължения. Това се постига посредством системата на финансово планиране на плащанията от гледна точка насрочност и размери.

8. Дефиниции и оценка на елементите на финансовия отчет

8.1. Имоти, машини и оборудване

Класифицирани като ДМА

Имотите, машините и оборудването (ДМА) се представят в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

При първоначалното си придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват посебестойност, която включва покупната цена, нотариални такси, местни данъци и такси,такси за вписване,митнически такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци /данък добавена стойност/ и др.

Разходите за ремонти и поддръжка и незначителни подобрения се признават в Отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, като модернизации и подобрения, които удължават срока на годност, увеличават капацитета и производителността на дълготрайния актив, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчния му полезен живот към датата на капитализация.

Балансовите стойности на ДМА подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовите стойности биха

могли да се отличават съществено от възстановителната им стойност. При наличие на такива индикатори балансовите стойности се коригират до възстановимитестойности на съответните активи.

Дружеството предвижда използването на линейния метод на амортизация на дълготрайните материални и нематериални активи.

Възприетият стойностен праг при признаване на ДМА е 350,00 /триста и петдесет/ евро, под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третират като текущ разход в момента на придобиването им.

Разходите по заеми за изграждане по стопански начин или за придобиване чрез покупка на имоти, машини и съоръжения се капитализират към стойността на съответния актив, само ако отговарят на изискванията за подобна капитализация. Във всички останали случаи, те се отчитат като текущи разходи за периода, за който се отнасят.

Класифицирани като инвестиционни имоти и имоти, държани за продажба

Дружеството класифицира като инвестиционни имоти и имоти, държани за продажба притежаваните от него земи, сгради или части от сгради, които държи дългосрочно с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, както и с цел дългосрочно увеличаване на стойността на капитала.Чл.8,т.(д) на МСС 40 „Инвестиционни имоти“ определя като инвестиционни имоти имотите, които се изграждат или разработват за бъдещо използване като инвестиционни имоти.

Съгласно чл.16 на МСС 40 „Инвестиционни имоти“ притежавани като инвестиционен имот се признават като актив само когато:

а) е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани на инвестиционния имот, да се получат от предприятието;

б) цената на придобиване на инвестиционния имоти може да бъде оценена достоверно

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всякакви разходи, които могат да му бъдат пряко приписани. Преките разходи са: разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за подготовка на обекта, разходи за проучване и проектиране,

нотариални такси, хонорари на лица, свързани с проекта, местни данъци и такси,такси за вписване, невъзстановяеми такси и данъци и др.

Последващо оценяване

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по модела на справедливата стойност. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител съгласно изискванията на чл.22 и чл.23 от ЗДСИЦДС.

Ефектите от преоценката до справедливата стойност се третират и представят в състава на приходите от дейността в отчета за всеобхватния доход за отчетния период, в който възникват.

Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в печалбата или загубата за периода, в който възниква.

Активи в процес на изграждане

Дружеството представя в отчета за финансовото състояние разходите за изграждане на активи - проучване, проектиране, СМР и др. Същите в края на всяка година се подлагат на преглед за обезценка.

Инвестиционните имоти не се амортизират.

Извършени последващи разходи, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на преустройство и реконструкция се капитализират към балансовата стойност на съответния актив.

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансово състояние, когато са трайно извадени от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите от продажбата на инвестиционните имоти се определят чрез сравняването на приходите от продажба и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към „други доходи от дейността“.

8.2. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят по стойността на оригинално издадените фактури, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност.

Несъбираемите вземания се отписват, когато ръководството прецени, че не могат да бъдат направени повече разумни усилия за събирането им.

8.3. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват наличности: в каса, разплащателни и депозитни сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- получените лихви по разплащателни сметки се представят в оперативната дейност;
- трайно блокираните парични средства се третират като парични средства и еквиваленти, но се посочват на отделен ред в отчета за паричните потоци;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащане към контрагенти към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

8.4. Основен капитал

Записаният основен капитал се представя до размера на действително платени акции. В Търговския регистър основният капитал се вписва с размера на записания от акционерите капитал, който трябва да бъде изцяло внесен към момента за подаване на заявление за вписване в Търговския регистър. Вноските в капитала могат да бъдат само парични, а акциите – безналични.

Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето участие в капитала и може да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

8.5. Банкови заеми

Лихвоносните банкови заеми първоначално се отчитат по стойност на възникване, намалена със съответните разходи по отпускане на кредитите. При последваща оценка след първоначалното признаване, такива заеми се отчитат по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падежа се отчита в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход за периода на заема на база на ефективния лихвен процент. Частта от заемите, дължима в рамките на 12 месеца от

датата на баланса, се класифицира като текущи задължения, а частта, дължима след 12 месеца от датата на баланса, се представят като нетекущи.

8.6. Търговски и други задължения

Търговските и другите сходни задължения в лева се оценяват по стойността на възникването им. Дружеството няма задължения в чуждестранна валута. Текущи са тези от тях, които са дължими до 12 месеца след края на отчетния период.

8.7. Задължения към наети лица

Задълженията към персонала се определят от трудовото и осигурително законадателство в страната. Разходите на дружеството по ангажиментите, свързани с наетите лица се признават в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход.

8.8. Провизии

Провизии за задължения се начисляват в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход и се признават в отчета за финансовото състояние в случаите, когато възникне правно или конструктивно задължение в резулат на минали събития и е вероятно погасяването на задължението да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се оценяват и коригират ежегодно на основата на най-добрата приблизителна оценка, която ръководството е направило за необходимостта от изтичане на икономическа изгода, в случай че те бъдат уредени към датата на изготвянето на финасовия отчет.

8.9. Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите за дейността се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

8.10. Признаване на разходи за строителство

Разходите за изграждане на обекти се оценяват по фактическа себестойност и са признати като такива на основание изпълнени договори.

8.11. Финансови приходи /разходи/

Приходите от лихви се начисляват текущо, на база договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането, за което се отнасят. Те се признават в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход.

Разходите по заеми, пряко свързани със строителството на нови активи се капитализират като част от тяхната цена на придобиване. Разходите по заеми включват лихвите и другите разходи, които дружеството извършва във връзка с получаването на привлечени средства.

Като финансови приходи/разходи се представят приходите от продажба на права, валутните курсови разлики и разходите за банкови такси и комисионни, които не са свързани с инвестиционни заеми.

8.12. Разходи за обезценки

Загубите от обезценки се признават винаги в случай, че преносната стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава възстановимата му стойност. Загубите от обезценки се признават в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход за периода на възникването. Загуби от обезценки се възстановяват, ако се установи, че има промяна в преценките, използвани за да се определи възстановимата стойност. Възстановяването се извършва само до степента, до която балансовата стойност не надвишава преносната стойност, която би била определена, в случай че не са признати загуби от обезценки.

8.13. Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисляване на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила към отчетната дата. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се признават директно в собствения капитал, когато данъкът се отнася до статии, които директно са били признати в собствения капитал.

Отсрочен данък върху доходите

Отсрочени данъчни активи не се признават.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупката на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в които случаи ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- Вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти се включва в стойността на вземанията или задълженията в Отчета за финансовото състояние.

Данък върху печалбата

Като дружество със специална инвестиционна цел, Варвара термал вилидж не се облага с корпоративен данък по силата на чл. 175 от ЗКПО.

8.14. Доходи на акция

Печалбата или загубата на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, коригирана допълнително по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС за да се определи сумата за разпределяне от акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой акции за периода.

Средно-претегления брой акции представлява броя на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножени по средно-времеви фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през годината.

8.15. Разпределение на дивиденти

Дружеството е задължено по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС да разпределя не по-малко от 90 % от реализираната нетна печалба за годината, а разпределението на останалите 10% от реализираната печалба за годината се определя с решение на Общото събрание.

8.15. Свързани лица

Вземанията и задълженията към свързани лица се представят по стойности при тяхното възникване и като нетекущи или текущи в зависимост от договорените срокове за тяхното издължаване.

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет акционерите, дружествата под общ контрол, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки на техните семейства, включително и дружества контролирани от тях, се третират като свързани лица.

Дата: 15.10.2026 г.

MARIANA PETROVA KYOSEVA

Digitally signed by MARIANA PETROVA KYOSEVA
Date: 2026.10.15 15:48:45 +03'00'

Изпълнителен директор:

1. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ /СЪОРЪЖЕНИЯ/ И ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Инвестиционни имоти	Преоценка на имоти	Машини, оборудване, съоръжения	Активи в процес на изграждане	**ОБЩО**
Салдо на 01.01.2025год.	2710	0	0	108	**2818**
Салдо на 31.12.2025 год.	2710	5	0	83	**2798**
Балансова стойност на 01.01.2026 год. В това число- преоценка	**2715**	**0**	**0**	**83**	**2798**
Разходи за придобиване	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Балансова стойност към 31.03.2025 год.	**2715**	**0**	**0**	**83**	**2798**

В предприятието е възприет стойностен праг на отчитане на дълготрайните /нетекущи/ материални активи в размер на 350,00 (триста и петдесет) евро.

Към 30.09.2026 година е направен прегледна дълготрайните материални активи и разходите за изграждане на активи, за да се определи дали са настъпили условия за обезценка по смисъла на изискванията и правилата на МСС36 „Обезценка на имоти“. Въз основа на този преглед се установи, че не са налице обстоятелства за обезценка на стойностите им.

Инвестиционни имоти

В периода януари–септвмври 2026 година, Дружеството не е закупувало имоти. В периода януари-септември 2026 година е извършено обединяване и последващо разделяне на част от имотите според изготвения нов кадастрален план на Община Разлог. Дружеството прилага МСС 40 „Инвестиционни имоти“за признаване, оценяване и оповестяване на инвестиционните имоти.

Няма наложени ограничения върху инвестиционните имоти: земеделски земи. Дружеството няма отдадени под наем, лизинг или аренда земеделски имоти.

На 19 декември 2024г. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ сключи с „Калдариум“ЕООД, договор за наем на помещения, предоставени на „Варвара термал вилидж“АДСИЦ съгласно договор за концесия №499 от 27.10.2023г., собственост на Община Разлог: едноетажна полумасивна сграда с площ 99кв.м.; едноетажна стоманобетонова сграда с площ 19кв.м.-склад; бетонов каптаж с площ 24кв.м.; бетонов каптаж с площ 9кв.м. при граници на север, изток и запад – имот пасище, мера на община Разлог, с № 001129, юг-имот №000062-път IV класна община Разлог; едноетажна масивна стоманобетонова сграда с площ 234кв.м.-минерална баня и паркинг,находящ се пред недвижимият имот. След фактическото начало на наемното правоотношение в наетите имоти започна извършване на строителни, ремонтни и довършителни работи за реконструкция и модернизация, и за осъществяване на експлоатация и поддържане на обект за водни процедури, атракции, хигиенни услуги, отдих и социални контакти – „Баня Св. Варвара“, разположен в поземлени имоти, находящи се в с. Елешница, общ. Разлог.

Наемната цена при подписване на договора е 4167,00лв. (четири хиляди шестдесет и седем лева) без ДДС.

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. (седемстотин лева) 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.

От 01.01.2026 година наема се превалутира в евро и цената на наема е 357,90 евро (триста петдесет и седем евро и деветдесет цента) без ДДС.

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.

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 17.07.2026 година „Варвара термал вилидж“АДСИЦ сключи предварителен договор за покупко-продажба на следните свои недвижими имоти в с.Елешница, община Разлог: имот с идентификатор 27293.2.465, с площ на имота 7037 кв.м. и начин на трайно ползване на имота „пасище, мера“; имот с идентификатор 27293.2.467, с площ на имота 18129 кв.м. и начин на трайно ползване на имота „пасище, мера“ ; имот с идентификатор 27293.2.58, с площ на имота 30002 кв.м. и начин на трайно ползване на имота „оранжерия с трайна конструкция“.

1.РАЗХОДИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

През периода 01.01.2026-30.09.2026г. Дружеството не отчита разходи за придобиване на активи в процес на изграждане.

2.ВЗЕМАНИЯ

	30.09.2026 EUR’000	**31.12.2025 EUR’000**
Вземания от клиенти и доставчици	2	1
Вземания от аванси	-	0
Други вземания	-	2
В т.ч: ДДС	-	1
ОБЩО:	**2**	**3**

3.ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	30.09.2026 EUR’000	**31.12.2025 EUR’000**
Разплащателни сметки	8	56
Парични средства в каса	0	0
ОБЩО:	**8**	**56**

Дружеството няма блокирани средства. Представените парични средства са в евро. Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Ръководството е приело, че кредитният риск свързан с пари и парични еквиваленти за несъществен, тъй като паричните средства са депозирани във финансови институции: в банки с добра репутация и не е призната кредитна загуба във финансовите отчети на Дружеството.

4.КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Към 30 септември 2026г. акционерният капитал е в размер на 1275 хил. евро, разпределен в 2 500 000 акции с номинална стойност по 0,51 евро всяка.
Собствениците на дружеството са представени в т. I. Корпоративна информация.

	30.09.2026 EUR'000	**31.12.2025 EUR'000**
Основен регистран капитал	1278	1278
Резерви от последваща оценка на активи	0	0
Натрупани загуби	(36)	(36)
Неразпределена печалба	1522	1508
Текущ финансов резултат	(65)	105
ОБЩО:	**2699**	**2855**

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 разпределя като дивидент 90.239 % от печалбата си за финансовата 2025 г., преобразувана съгласно ЗДСИЦДС, в размер на 90 500 евро. "Варвара термал вилидж" АДСИЦ започне 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 със съдействието на “Централен депозитар” АД.

5.ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	30.09.2026 EUR’000	31.12.2025 EUR’000
Задължения към доставчици	1	0
Задължения към персонала	2	1
Задължения към осигурителни предприятия	1	0
Данъчни задължения	2	0
Получени аванси	100	0
Задължения по концесионен договор	0	39
Други задължения	3	0
ОБЩО:	**109**	**40**

6.РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	30.09.2026 EUR’000	31.12.2025 EUR’000
Счетоводни и одиторски услуги	7	8
Консултантски услуги	0	0
Правни услуги	13	13
Нотариални услуги	0	0
Административни услуги	0	1
Проектантски и геодезични услуги	0	31
Други външни услуги	16	5
Електроенергия	1	0
ОБЩО:	**37**	**58**

7.РАЗХОДИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ

	30.09.2026 EUR'000	**31.12.2025 EUR'000**
Разходи за възнаграждения и осигуровки	23	29
ОБЩО:	**23**	**29**

В разходите за възнаграждения са представени възнагражденията по трудов договор и по договор за управление на изпълнителния директор.

8.ДРУГИ РАЗХОДИ

	30.09.2026 EUR'000	**31.12.2025 EUR'000**
Местни данъци и такси	1	0
Други административни такси	4	5
Отписани вземания	0	0
ОБЩО:	**5**	**5**

9.ДРУГИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	30.09.2026 EUR'000	**31.12.2025 EUR'000**
Банкови такси	2	4
Други финансови разходи	0	0
ОБЩО:	**2**	**4**

10. ДОХОД НА АКЦИЯ

	30.09.2026 EUR'000	**31.12.2025 EUR'000**
Брой акции	2 500 000	2 500 000
Счетоводна печалба / загуба	(65)	105
Увеличение / намаление	0	(5)

от разходи / приходи от оценка		
Нетна печалба/загуба за периода	(65)	100
Доход на акция :	**(0,02600)**	**0,0402**

12. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИТЕ ЛИЦА И СДЕЛКИТЕ С ТЯХ

Дружеството третира и оповествява свързани лица, с които отношението на свързаност е под формата на контрол или значително влияние едно към друго, пряко или непряко, относно решенията за финансовата и стопанската дейност, вкл. отношенията с управленския персонал и основните акционери.

Свързани лица на дружеството са както следва:

- „Пауър Инвест Ко“ООД, ЕИК 131469840
- „Тендем Хоум“ ЕООД,ЕИК 202717950
- „Глобал Солар“ ЕООД,ЕИК 201633548
- „НТП Консултинг“ЕООД, ЕИК 201886398
- „Юнивърс Файнънс“,ЕАД, ЕИК 202275335
- „Рок бей вю“ ЕООД, ЕИК 206767280
- „Централ пойнт“ООД, ЕИК 204009924
- „Еко бул консулт“ООД, ЕИК 206122365

Ключов управленски персонал

Ключовият управленчески персонал е представен в раздел I.Корпоративна информация.

12. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Не са настъпили други събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за периода, приключващ на 30 септември 2026год.

Настоящият финансов отчет е приет от Съвета на директорите на 15.10.2026 г.

Съставител: Maria Zdravkova Paounova-Smilianova Digitally signed by Maria Zdravkova Paounova-Smilianova Date: 2026.10.15 14:43:11 +03'00'

/Мария Паунова/

Изпълнителен директор:

/Мариана Кьосева/

MARIANA PETROVA KYOSEVA Digitally signed by MARIANA PETROVA KYOSEVA Date: 2026.10.15 15:49:16 +03'00'