

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
“ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ”
АДСИЦ

ПРЕЗ 2020 ГОДИНА

1. Обща информация. Акционери и управление

Варвара термал вилидж АДСИЦ (Дружеството) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството е учредено и вписано в ТР през месец юни 2020 година, с ЕИК 206141426. Дружеството е със седалище и адрес на управление: община Столична, гр. Нови искър, п.к.1281, бул. Димитър Иванов № 10. Извънредното общо събрание на дружеството, проведено на 10 март 2021 г. е приело решение за промяна на седалището и адреса на управление на дружеството на: гр. София, ул. „Оборище“ № 5.

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е подало заявление на 21.12.2020 г. за издаване на лиценз за извършване на дейност, като дружество със специална инвестиционна цел. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ ще придобие статут на публично дружество след успешно провеждане на задължителното първоначално увеличение на капитала и вписването му в Търговския регистър и в регистъра на публичните дружества, воден от КФН. След като придобие статут на публично дружество за него ще се прилагат разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се ще търгуват на регулиран пазар на ценни книжа – „Българска фондова борса“ АД. Акции на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които ще се предлагат публично.

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

Към 31.12.2020 г. разпределението на регистрирания акционерен капитал в Дружеството е както следва:

<i>Акционерен капитал (лева)</i>	<i>500 000</i>		
<i>Брой акции (номинал 1 лев)</i>	<i>500 000</i>		
- Пилот-Европа ЕООД	327 500 акции	65,50 %	
- ДФ Адванс Инвест	75 000 акции	15,00 %	
- ДФ Елана Високодоходен Фонд	75 000 акции	15,00%	
- Макрина Стефанова Първанова	22 500 акции	4,50%	

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: Кирил Иванов Асенов, Марио Василев Димитров и Катерина Любомирова Ключ.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Кирил Иванов Асенов.

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набирани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и продажба.

Специалното законодателство, касаещо дейността на дружеството се съдържа основно в Закона за дружества със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях, дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН) и е в процедура за получаване на лиценз.

2. Дейност на Дружеството през 2020 г.

2.1. Придобиване на право на собственост върху недвижими имоти

От учредяването си до 31.12.2020 г., дружеството е закупило 41 имота в с. Елешница, община Разлог, област Благоевград с общ размер 70,685 дка (70 685 кв. м) на обща стойност 696 хил. лв. Същите ще бъдат окрупнени, урбанизирани с цел изграждане на вилно селище затворен тип.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад дружеството е придобило още 12 земеделски земи – 48,580 дка в землището на с. Елешница, общ. Разлог за сумата от 271 хил. лв., в която сума са вкл. нотариални такси, такси вписване и МДТ.

2.2 Строежи, ремонти и подобрения в притежаваните недвижими имоти

През този период Дружеството не е направило разходи за строителство, ремонт и подобрения върху недвижими имоти.

2.3. Общо събрание на акционерите на Варвара Термал Вилидж АДСИЦ

На 09.06.2020 г. бе проведено учредително събрание на акционерите на Варвара Термал Вилидж АДСИЦ, на което бяха взети:

- ✓ Решение за създаване на Дружеството;

- ✓ Записване на акции от учредителите и извършване на вноски срещу записаните акции;
- ✓ Приемане на устава на Варвара Термал Вилидж АДСИЦ;
- ✓ Избиране на Съвета на директорите;
- ✓ Решение за избор на одиторско дружество Одитконсулт ООД, ЕИК 831826367, който да провери и завери финансовия отчет на Дружеството за 2020 година;
- ✓ Решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции, съгласно чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ.

2.4. Подаване на заявление за издаване на лиценз от КФН

На 21 декември 2020 г., „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ и подало заявление за издаване на лиценз от КФН.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси

Източници на ликвидност на Варвара Термал Вилидж АДСИЦ към 31.12.2020 година

Показател – хил. лв	2020	2019
<i>Текущи активи</i>		
Текущи вземания	54	
Парични средства	36	
<i>Сума на текущите активи</i>	90	
<i>Текущи пасиви</i>		
Търговски и други задължения	311	
<i>Сума на текущите пасиви</i>	311	
<i>Нетен оборотен капитал</i>	(221)	

Капитализация и задлъжнялост на дружеството към 31.12.2020 година

Показател – хил. лв	2020	2019
<i>Собствен капитал</i>		
Регистриран капитал	500	
Резерви		
Неразпределена печалба/загуба/	(25)	
<i>Общо собствен капитал</i>	475	
<i>Текущи пасиви</i>		
Търговски и други задължения	311	
<i>Сума на текущите пасиви</i>	311	

4. Резултати от дейността. Рискове

Приходи от дейността

През 2020г. Дружеството не е отчетло приходи. Дружеството очаква да реализира приходи след приключване на инвестиционния проект и въвеждането на обекти в експлоатация.

Разходи за дейността

Разходи за дейността – хил. лв	2020	2019
Разходи за външни услуги	24	
Разходи за персонала		
Други разходи	1	
Общо	25	

Резултати от дейността

Резултатът на дружеството за 2020 г. е загуба в размер на **25 хил. лв.**

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството.

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

Приходите, печалбата и стойността на акциите на Варвара Термал Вилидж АДСИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, между които са и:

- Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за Варвара Термал Вилидж АДСИЦ посока. Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще имат определящ ефект върху печалбата на Дружеството.
- Забавяне при инвестирането на паричните средства на Дружеството в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите.

- Варвара Термал Вилидж АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.
- Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.

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

- Неблагоприятни промени в данъчните и други закони. От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна политика на най-ниските данъци в ЕС.
- Забавяне на икономическия растеж. Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.
- Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени.
- Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.
- Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна способност на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.
- Риск от валутни загуби. Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.
- Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Република България в резултат на Covid - 19 може да повлияе неблагоприятно върху дейността на Дружеството и върху приходите и управлението на ваканционни имоти.

5. Информация по чл. 247, ал. 2 ТЗ

5.1. През 2020 г. членовете на СД не са получавали възнаграждения.

5.2. Само един член на СД е притежавал през годината акции от капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ - Кирил Асенов е придобил при учредяването на дружеството 327 500 броя акции. Г-н Асенов е прехвърлил през м. декември 2020 г., всичките притежавани от него акции от капитала на дружеството на „Пилот Европа“ ЕООД.

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

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

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

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

- Кирил Асенов участва в капитала и/или управлението на:

"Арексим" ЕООД – от 1994 г. е едноличен собственик на капитала и управител

"Арексим Риъл Естейтс" ЕООД – от 2015 г. е управител и непряко, чрез „Арексим“ ЕООД притежава 100% от капитала.

"Арексим Инженеринг" ЕАД – от 2014 г. е член на СД и изпълнителен директор и непряко, чрез „Арексим“ ЕООД притежава 100% от капитала.

"Арексим Ресайклинг" ЕООД – от 2017 г. е Управител и непряко, чрез "Арексим Инженеринг" ЕАД и „Арексим“ ЕООД притежава 100% от капитала.

"Арексим Гарден" ЕООД – от 2007 г. притежава непряко, чрез „Арексим“ ЕООД 100% от капитала.

Arexim Engineering Germany GmbH – от 2019 г. е Управител и непряко, чрез "Арексим Инженеринг" ЕАД и „Арексим“ ЕООД притежава 100% от капитала.

Alpha Engineering GmbH – от 2019 г. непряко, чрез Arexim Engineering Germany GmbH, "Арексим Инженеринг" ЕАД и „Арексим“ ЕООД притежава 100% от капитала.

"Пилот Европа" ЕООД – от 2015 г. е Управител, а от 2010 г. непряко, чрез „Арексим“ ЕООД притежава 100% от капитала.

"Спортно – туристически център Перелик" АД – от 2008 г. е член на СД и изпълнителен директор и притежава непряко, чрез „Арексим“ ЕООД 50% от капитала.

"Перелик Инфраструктурна Компания" АД – от 2008 г. е член на СД и изпълнителен директор и непряко чрез „Арексим“ ЕООД притежава над 25 % от капитала

"Перелик Риъл Естейтс" АД – от 2008 г. е член на СД и изпълнителен директор, и притежава непряко, чрез „Арексим“ ЕООД 50 % от капитала

"Пикстрой" ООД – в ликвидация – от 2008 г. е управител и непряко чрез „Арексим“ ЕООД притежава над 25 % от капитала

"Ромфея" ООД – от 2010 г. е управител и непряко, чрез ЕТ "АРЕКСИМ - КИРИЛ АСЕНОВ" притежава над 25 % от капитала

"Сентрал Пойнт" ООД – от 2016 г. е управител и притежава над 25 % от капитала, от 2019 г. притежава над 50 % от капитала

„Смолян Сити Център“ ЕАД – от 2008 г. е член на СД и изпълнителен директор, притежава непряко чрез „Арексим“ ЕООД над 25 % от капитала, а от 2016 г. притежава непряко, чрез „Арексим“ ЕООД 100 % от капитала

"Модерни Иновации Асенов" ЕООД – от 2013 г. е управител, а от 2018 г. е едноличен собственик на капитала

„С Д П“ ООД – от 2008 г. е управител и едноличен собственик на капитала

Кирил Асенов не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник.

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

6. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

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

7. Прогнози за развитието на Дружеството

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

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

Поддържането на фирмена система за управление е неизменна част от политиката и стратегията на фирмата за бъдещото ѝ развитие.

Дата: 19.03.2021 г.

Изпълнителен директор.....

/Кирил Асенов/