

“ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ” АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част I от Проспекта за публично предлагане на акции

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ заедно с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат инвестиционно решение. Регистрационният документ заедно с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето към тях представляват Проспект за публично предлагане на акции. Проспектът съдържа цялата информация, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които се предлагат чрез публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати, перспективите за развитие на Емитента, както и на правата, свързани с ценните книжа.

НАСТОЯЩИЯТ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ НА „ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ“ АДСИЦ Е ОДОБРЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР С РЕШЕНИЕ № 829 – Е ОТ 16.11.2021 г., В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129. КФН ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ НА ИНФОРМАЦИЯТА В НЕГО. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА ПРОСПЕКТА. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В ПРОСПЕКТА ДАННИ.

ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ“ АДСИЦ ОТГОВАРЯТ СОЛИДАРНО ЗА ВРЕДИТЕ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ. СЪСТАВИТЕЛЯТ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА „ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ“ АДСИЦ ОТГОВАРЯ СОЛИДАРНО С ЛИЦАТА ПО ПРЕДХОДНИТЕ ИЗРЕЧЕНИЯ ЗА ВРЕДИ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ ВЪВ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА „ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ“ АДСИЦ. РЕГИСТРИРАНИЯТ ОДИТОР ОТГОВАРЯ ЗА ВРЕДИТЕ, ПРИЧИНЕНИ ОТ ОДИТИРАНИТЕ ОТ НЕГО ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА.

29 октомври 2021 г.

Инвеститорите, проявили интерес към Проспекта, част от който е Регистрационния документ, могат да се запознаят с оригинала на Документа, както и да получат безплатно копие и допълнителна информация по него всеки ден от 10:00 до 16:00 ч. от:

Емитентът: **„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ**

Адрес: гр. София, ул. „Оборище“ № 5

Лице за контакт: Кирил Асенов

Имейл: office@varvaravillage.com

Упълномощеният **ИП: „Карол“ АД**

гр. София, ул. Златовръх № 1

Лице за контакт:

Телефон: (02) 400 8 251

Имейл: rabadzhiyski@karoll.bg

Регистрационният документ, Документът за предлаганите ценни книжа и Резюме на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ може да бъде получен от публичния регистър на Комисията за Финансов Надзор (www.fsc.bg) след одобряването на Проспекта; от „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg). Проспектът ще бъде наличен и на сайта на Емитента (www.varvaravillage.com) и упълномощения инвестиционен посредник (www.karoll.bg).

Важни уведомления

Съдържанието на този Документ не трябва да се счита за правен, финансов, бизнес или данъчен съвет. За получаването на такъв съвет всеки потенциален инвеститор трябва да се консултира със собствен правен, финансов или данъчен консултант. Ако имате някакви съмнения относно съдържанието на този документ, вие трябва да се консултирате с брокер, банков мениджър, адвокат, счетоводител или друг финансов съветник. Трябва да имате предвид, че цената на акциите може да се понижи, както и да се повиши.

Инвеститорите трябва да разчитат само на информацията, която се съдържа в Проспекта. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ не е оторизирал никое лице да предоставя различна информация.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, свързани с Емитента и неговата дейност са представени в настоящия Регистрационен документ в раздел „Рискови фактори“.

Информацията относно отговорните лица и лицата, изготвили Проспекта, вкл. Регистрационния документ е представена в т. „Лица, отговорни за изготвяне на Регистрационния документ“.

Проспектът, част от който е Регистрационния документ, има валидност 12 месеца от неговото одобрение. Задължението за добавяне на допълнение към проспекта в случай на настъпването на важни нови фактори, съществени грешки или съществени несъответствия, не се прилага, когато проспектът вече не е валиден.

Информацията в Проспекта е актуална към датата на неговото изготвяне посочена по-горе и е единствената информация, за чиято достоверност и пълнота Емитентът поема отговорност.

Разпространението на този Документ не представлява предложение за предлагане и записване на акции от лица, в която и да е юрисдикция, където отправянето на подобно предложение или покана към подобни лица, може да бъде ограничена от закона. Публичното предлагане на акции ще се извърши единствено на територията на Република България. Предлаганите акции се издават съгласно Българското законодателство.

Този Проспект е изготвен съгласно чл. 6, пар. 3 от Регламента за проспектите (Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета) като отделни документи и съдържа информация в съответствие с елементите на Приложение 1 и Приложение 11 от Делегирания регламент (Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията), съдържа и информацията по Приложение № 3 на Наредба №2 на КФН. Местоположението на информацията е посочено в съдържанието на всеки един от документите.

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА	9
1.1.	Лица, отговорни за изготвяне на Регистрационния документ	9
1.2.	Декларации от лицата, отговарящи за Регистрационния документ	9
1.3.	Информация за декларации или доклади, включени в съдържанието на Регистрационния документ	10
1.4.	Информация от трети страни, включена в съдържанието на Регистрационния документ.....	10
1.5.	Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129.....	10
2.	ОДИТОР.....	10
3.	РИСКОВИ ФАКТОРИ	11
3.1.	Систематични рискове	11
	Макроикономически риск	12
	Политически риск	12
	Риск от форсмажорни обстоятелства.....	13
	Инфлационен риск	14
	Валутен риск.....	14
	Кредитен риск	14
	Лихвен риск.....	15
	Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.....	15
3.2.	Несистематични рискове	16
	Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти	16
	Риск от негативна промяна на цените на недвижимите имоти	16
	Възможно е да измине известен период от време между привличането на средства и придобиването на имоти.....	17
	Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни.....	17
	Конкуренцията на пазара непрекъснато се засилва	17
	Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения	17
	Риск свързан със зависимостта от дейността на третото лице.....	18
	Риск, произтичащ от застраховките на недвижими имоти.....	18
	Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа.....	18
	Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди	18
	Риск от промяна на акционерната структура.....	18
	Риск от напускане на ключови служители.....	19
4А.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	19

История и развитие на емитента.....	19
4Б. Основни партньори	21
4Б.1. Банка депозитар	21
4Б.2. Трето лице (обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от отменения ЗДСИЦ).....	22
Трето лице за управление и поддържане на недвижимите имоти и финансово – счетоводно услуги.....	22
4Б.3. Оценители на недвижими имоти	29
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	30
5.1. Основни дейности	30
5.1.1. Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на Емитента и неговите основни дейности	30
5.1.2. Информация за значителните нови продукти/или услуги, които са били въведени	31
5.2. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента	31
5.3. Основни пазари	32
5.4. Стратегия и цели	33
5.4.1. Инвестиционни цели	34
5.4.2. Финансови цели.....	34
5.4.3. Инвестиционни ограничения	34
5.4.4. Политика по придобиване на нови активи	35
При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент ще се спазват следните изисквания:	35
5.4.5. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, съответно вземанията, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти	35
5.5. Информация относно степента, до която Емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси...	36
5.5.1. Зависимост на Емитента от индустриални, търговски или финансови договори .	36
5.6. Декларации, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция	36
5.7. Инвестиции	36
5.7.1. Информация за недвижимите имоти на Дружеството	36
5.7.2. Съществени инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение или за които са поети твърди ангажименти	42
5.7.3. Застраховки	42
5.7.4. Оценка на недвижимите имоти	43
Резюме на изготвените оценки:	43
5.7.5. Информация за съвместните предприятия, в които емитентът притежава дял ...	46
5.7.6. Опазването на околната среда	46

6.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	46
7.	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	47
7.1.	Финансово състояние.....	47
7.2.	Вероятно бъдещо развитие на Емитента	49
7.3.	Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството	49
7.4.	Резултати от дейността	49
8.	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	50
8.1.	Информация за капиталовите ресурси на емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни).....	50
8.2.	Паричните потоци на Емитента.....	50
8.3.	Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента.....	51
8.4.	Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента	51
8.5.	Информация за очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите.....	52
9.	НОРМАТИВНА СРЕДА.....	52
10.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	54
10.1.	Основните актуални тенденции в производството, продажбите, материалните запаси, разходите и продажните цени от края на последната финансова година до датата на регистрационния документ	54
10.2.	Информация за известните тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента най-малко за текущата финансова година	54
	Преглед на основните тенденции в макроикономическо отношение в страната и в сектора, в който Дружеството ще развива дейност	55
11.	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	60
12.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО ...	61
12.1.	Имената и служебните адреси на изброените по-долу лица, техните функции в рамките на емитента, както и информация за основните дейности от значение за този емитент, които те извършват извън него	61
12.2.	Конфликти на интереси.....	64
13.	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ	65
14.	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.....	66
14.1.	Мандат.....	66
14.2.	Обезщетения.....	66
14.3.	Одитен комитет	66
14.4.	Корпоративно управление.....	66

14.5.	Предстоящи промени в състава на ръководството и комитетите.....	66
15.	СЛУЖИТЕЛИ.....	67
15.1.	Брой на заетите лица.....	67
15.2.	Акционерни участия	67
15.3.	Договорености за участие на служители в капитала на Дружеството.....	67
16.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	67
16.1.	Лица, които не са членове на административните, управителните или надзорните органи и имат, пряко или косвено, такова участие в капитала или в акциите с право на глас на Емитента, което подлежи на оповестяване съгласно националното законодателство на Емитента	67
16.2.	Различни права на глас	68
16.3.	Акционери упражняващи контрол.....	68
16.4.	Известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породи промяна в контрола върху Емитента	68
17.	СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	68
18.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ.....	69
18.1.	Историческа финансова информация	69
18.2.	Междинна и друга финансова информация.....	69
18.3.	Одитиране на финансова информация за минали периоди и друга одитирана информация	69
18.4.	Проформа финансова информация	70
18.5.	Политика по отношение на дивидентите.....	71
18.6.	Правни и арбитражни производства	71
18.7.	Значителна промяна на финансовата или търговска позиция на емитента	72
19.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	72
19.1.	Акционерен капитал.....	72
19.2.	Учредителен договор и Устав	72
	Съвет на директорите.....	73
	Акции 74	
	Общо събрание на акционерите	76
	Разпоредби относно промяна на контрола	76
	Разпоредби относно оповестяване на акционерна собственост	76
	Разпоредби относно промени в капитала.....	77
20.	НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ	77
21.	ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	77
22.	НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	77

Използвани съкращения:

Емитентът, Дружеството – „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ

Инвестиционния Посредник – ИП „Карол“ АД

БФБ, „БФБ“ АД – „Българска Фондова Борса“ АД

БНБ – Българска Народна Банка

КФН – Комисия за финансов надзор

ЦД – „Централен депозитар“ АД

СГС – Софийски градски съд

ИП – Инвестиционен посредник

ОСА, ОС – Общо събрание на акционерите

ОД – Обслужващо дружество

СД – Съвет на директорите

ТЗ – Търговски закон

ТР (ТРРЮЛНЦ), Търговски регистър - Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел

ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел - отменен

ЗДСИЦДС – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПЗФИ – Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

ЗКПО – Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗДДФЛ – Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

ЗПФИ – Закон за пазарите на финансови инструменти

ЗТР – Закон за Търговския регистър

ПРОСПЕКТЪТ – Проспект за публично предлагане на акции

Предлаганите акции, Новите акции – акциите от настоящото увеличение на капитала

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт – счетоводители

КПНРО - Комисия за публичен надзор над регистрираните одитори

МФ – Министерство на финансите

НСИ – Национален статистически институт

ЕК – Европейска комисия

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

1.1. Лица, отговорни за изготвяне на Регистрационния документ

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ („Дружеството“, „Емитента“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел с едностепенна система на управление.

Членове на Съвета на директорите („СД“) са следните три физически лица:

- Кирил Иванов Асенов – *Изпълнителен директор*
- Марио Василев Димитров – *Председател на Съвета на директорите*
- Катерина Любомирова Ключ – *Зам. председател на Съвета на директорите*

Бизнес адресът на членовете на СД е: гр. София, ул. „Оборище“ № 5.

Към настоящия момент за член на Съвета на директорите на Дружеството не е избрано юридическо лице.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Съветът на директорите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ не е упълномощил прокурист или друг търговски пълномощник.

Съставител на финансовите отчети на Дружеството за периода обхванат от историческата финансова информация е специализирано предприятие за счетоводно отчитане, отговарящо на изискванията на ЗСч за съставител на финансови отчети, „Конти“ ООД, с ЕИК 831821501, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Христо Станишев“ 26-28, представлявано от управителя Мария Паунова.

Одитор, заверил годишния финансов отчет за 2020 г., е „Одитконсулт“ ООД, ЕИК 831826367, адрес: гр. София, ж.к. Хиподрума, бл. 111, вх. Г, ет. 1, ап. 87 - одиторско дружество, с № 059 от регистъра на ИДЕС и КПНРО, чрез регистрираният одитор Кирил Петков, с адрес: гр. София, ж.к. Хиподрума, бл. 111, вх. Г, ет. 1, ап. 87, с рег. № 0528 от регистъра на ИДЕС и КПНРО.

1.2. Декларации от лицата, отговарящи за Регистрационния документ

Изготвил информацията в Регистрационния документ е Изпълнителния директор на Дружеството. С подписа си на последната страница на този Документ той декларира, че доколкото му е известно информацията, съдържаща се в Документа, съответства на фактите и че в Документа няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

С подписите си на края на този Документ членовете на Съвета на директорите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, а съставителят на финансовите отчети и одиторът в приложените декларации, декларират, съгласно чл. 89д, ал. 3 и 6 от ЗППЦК, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, е вярна и пълна.

Съставителя на финансовите отчети за периода обхванат от историческата финансова информация, посочен по-горе, отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите на

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ.

Регистрираният одитор отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Декларации от съставителя на финансовите отчети на Дружеството и от одитора са приложени, като неразделна част от Проспекта.

1.3. Информация за декларации или доклади, включени в съдържанието на Регистрационния документ

При изготвянето на настоящия Регистрационен документ не е включена декларация или доклад, изготвени от дадено лице в качеството му на експерт. По искане на Емитента не са били изготвени декларации или доклади, информация от които да е била включена в Регистрационния документ.

1.4. Информация от трети страни, включена в съдържанието на Регистрационния документ

Информация от трети страни е използвана при изготвянето на някои раздели от настоящия документ, като използвания източник на информация е изрично посочен. Информацията, съдържаща се в тези източници е възпроизведена точно и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тази трета страна, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

Емитентът е включил информация от: *Министерство на финансите, Министерство на земеделието и храните, НСИ, Европейска комисия, Европейска централна банка, рейтингова агенция Standard & Poors, Министерство на туризма; Агенция по вписванията; Българска асоциация на собствениците на земеделски земи; интернет сайта Ecomoty.bg; агенции за недвижими имоти Bulgarian properties и ЕРА България.*

1.5. Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129

Настоящият Проспект е одобрен от Комисията за финансов надзор в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129.

Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента или ценните книжа, предмет на настоящия Проспект.

2. ОДИТОР

Одитор на Дружеството избран от Учредителното събрание да провери и завери финансовия отчет за 2020 г. е “Одитконсулт” ООД, ЕИК 831826367, адрес: гр. София, ж.к. Хиподрума, бл. 111, вх. Г, ет. 1, ап. 87 - одиторско дружество, с № 059 от регистъра на ИДЕС и КПНРО, чрез регистрираният одитор Кирил Петков, с адрес: гр. София, ж.к. Хиподрума, бл. 111, вх. Г, ет. 1, ап. 87, с рег. № 0528 от регистъра на ИДЕС и КПНРО.

Одитор избран от редовното годишно общо събрание на акционерите от 5 август 2021 г. да провери и завери годишния финансов отчет на „Варварара термал вилидж“ АДСИЦ за 2021 г. е Севдалина Велкова Паскалева, регистриран одитор с № 0605/2003 г., вписан в публичния регистър на Института на дипломираните експерт-счетоводители, чрез „Паскалеви одит консулт“ ООД, ЕИК 175011606, с адрес: гр. София, 1220, жк.Надежда I, бл.173, вх.Б, ап.30.

Одителя на Дружеството е сменен от редовното годишно общо събрание на акционерите,проведено на 5 август 2021 г. по предложение на акционер.

3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в акциите на Дружеството, предмет на първично публично предлагане е свързано с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите акции, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост за дейността на Дружеството към настоящия момент, както и вероятността те да се случат на практика.

Инвестициите на акционерите в Дружеството ще бъдат подложени на различни рискове – рискове, специфични за самото Дружество, 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 Дружеството 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, които са разгледани детайлно по-долу.

3.1. Систематични рискове

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от СД.

Макроикономически риск

Това е рискът, свързан с икономическата стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, в това число влизат и държавните политики по отношение на данъци, инфлация, БВП, бюджетен дефицит и външен дълг, безработица на съответните страни както и регулациите и решенията взети от централните банки, които оказват влияние на монетарната и лихвена политика с цел стимулирането или стопирането на дадена икономика.

България има икономика от отворен тип, следователно развитието ѝ зависи пряко от международните финансови пазари.

Положителните/негативните тенденции в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. Към настоящия момент разпространението на COVID-19 повлиява негативно на перспективите за растеж както в глобален мащаб, така и на национално ниво. Очаква се това да забави производството в резултат на нарушени вериги на доставките и да намали вътрешното и външното търсене особено поради негативния ефект от необходимите мерки за ограничаването на вируса. Освен това повишената несигурност има неблагоприятно въздействие върху плановете за разходите и тяхното финансиране. Затягане на ограничителните мерки в отговор на значителното увеличение на броя на заразените с коронавирус (COVID-19) в различните държави доведе до пореден спад на икономическата активност през четвъртото тримесечие на 2020 г. Със започналата масова ваксинация през 2021 г. се засили увереността в допускането за постепенно преодоляване на здравната криза през 2021 г. и в началото на 2022 г. В перспектива се очаква предвижданото възстановяване на световната и местната икономика да набере слаба инерция, подкрепени от благоприятните условия за финансиране, фискалната позиция на еврозоната и очакваното възстановяване на глобалната активност. Пролетната прогноза на Европейската комисия за България е за ръст на БВП през 2021 г. от 3.5%.

Дейността на Дружеството, резултатите от оперативното и финансовото му състояние, зависят от стабилността на Българската икономика. Всяко едно влошаване на един или повече макроикономически фактори (лихвени нива, инфлация, безработица, чуждестранни инвестиции) могат да окажат отрицателно влияние върху Дружеството, включително оперативното и финансовото му състояние. Поради това, значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като висока.

Политически риск

Възможни са 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. Този риск е свързан с възможността правителството внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. Откакто България е член на Европейския съюз и голяма част от законодателството е хармонизирано с изискванията на ЕС, което означава, че не могат да се очакват значителни промени в неблагоприятна за стопанските субекти и инвеститорите посока.

Политическият климат на България, като член на НАТО и Европейския съюз е стабилен и не предвещава сериозни рискове за бъдещата икономическа политика на страната. Поетия курс на страна ни към Еврозоната благодарение на строгата фискална правителствена дисциплина изразяваща се в умерен държавен дълг спрямо брутния вътрешен продукт в страната, също спомагат за намаляването на политическия риск, както и за сравнително евтиния финансов ресурс, с които страната ни може да финансира държавните си проекти.

Въпреки това, една потенциална нестабилност на институциите в страната може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността, оперативните резултати и финансовото

състояние на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ. Дружеството е уязвимо и за външнополитически рискове и техните ефекти върху икономиката на страната. В момента България е в ситуация на проведени предсрочни парламентарни избори, след проведени редовни такива и невъзможност за съставяне на правителство, назначен от президента служебен кабинет, и насрочени нови предсрочни избори. Въпреки, че не се очакват сериозни сътресения, всички потенциални инвеститори трябва да отчетат наличието на политически риск, дори в краткосрочен аспект. Значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като средна.

Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни обстоятелства са всички природни, политически и други катаклизми (наводнения, земетресения, граждански неподчинения, сблъсъци, стачки и др.), които са с непредвиден характер. Форсмажорни обстоятелства могат да бъдат и грешки и аварии на материалната база от механичен характер, дължащи се на човешка или не системна грешка. Настъпването на такива събития могат да имат пряко и непосредствено влияние върху всички дейности свързани с недвижимите ваканционни имоти и да нарушат обичайната дейност на Емитента, което от своя страна ще повлияе върху финансовото му състояние. Форсмажорните обстоятелства не могат да бъдат контролирани от Дружеството. За покриването на някои от щетите, предизвикани от форсмажорни обстоятелства, Дружеството ще сключва в бъдеще застраховки на активите, които придобива.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект в световен мащаб е налице форсмажорно обстоятелство, във връзка с обявената от Световната Здравна Организация (СЗО) пандемия от коронавирус (Covid-19). Извънредно положение/извънредна епидемична обстановка е обявено/а и в редица държави в Европа и в целия свят.

С цел ограничение на разпространението на Covid-19, през пролетта на 2020г. България въведе извънредно положение. То продължи от 13 март до 13 май. След този период извънредното положение бе заменено с извънредна епидемична обстановка. Увеличението на броя на нови случаи през есенните месеци на 2020 г. се отрази във въвеждането на допълнителни мерки в края на октомври и засилване на ограниченията през ноември. След като втората вълна на епидемията започна да отшумява, в края на декември и началото на януари 2021г., в страната бяха разхлабени част от мерките, сред които отваряне на детските градини и яслите, училищата, фитнесите и търговските центрове. Заведенията, ресторантите, организираните пътувания в страната и конгресният туризъм започнаха да работят от 1 март 2021 г. Междувременно, извънредната епидемична обстановка бе удължена до 30 ноември 2021 г. В много страни и в България през 2021 г. страната започна и кампания по ваксиниране, която е част от мерките за ограничение на разпространението на Covid-19 и за трайно решение на кризата, породена от пандемията.

Разпространението на вируса оказва неблагоприятно влияние върху икономическата активност в страната и света, фондовите пазари, туризма, транспорта и много други отрасли. Очакванията са да се намали предлагането, поради засягането на производителните вериги на глобално ниво, което най-вероятно ще доведе до рецесия в глобален мащаб. Увеличената несигурност от 2020 г. насам се отразява и в по-висока склонност към спестяване, отлагане на разходи за дълготрайни стоки и в по-ниско търсене на кредити.

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. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е скороучредено

дружество и въпреки, че е започнало дейност по придобиване на имоти, не може да да направи оценки на въздействието на Covid - 19 върху развитието на дейността му и финансовото му състояние. Значимостта на този риск за дейността на Емитента, обаче, би могла да бъде определена като висока.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева. Понижение на реалните доходи, ще въздейства отрицателно на вътрешното потребление. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Това, че страната ни е част от Европейския съюз също въздейства в посока постепенно изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни-членки. Това важи в най-голяма степен за цените на земята и недвижимата собственост, както и на услугите. През последните три години темпът на инфлация, измерен чрез индекса на потребителските цени расте на годишна база от 2.1% , до 2.8% за 2018 спрямо 2017, а за 2019 г. година се увеличи до 3.1 %. През 2020 г. има забавяне до 1.7%. Според прогнозата на Министерство на финансите се очаква темпът на нарастване на икономиката в страната малко да се забави до 3.3% за периода 2020–2022 г. Към настоящият момент механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството. Значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като средна.

Валутен риск

Валутния риск произтича от факта, че акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Всяка обезценка на лева спрямо друга валута (различна от еврото) би довела до загуба на инвеститорите, в сравнение с доходността, която биха получили от инвестиция при същите условия, но изразена в чуждата валута. Фиксираният курс на лева към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 BGN, ограничи колебанията на лева към основите международни валути, посредством налагането на валутен борд в България. В резултат, бе премахнат до голяма степен наличието на валутен риск. Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото, 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.

Валутен риск, съществува и тогава, когато приходите и разходите на дадено Дружество се формират от различни валути. Понастоящем Дружеството не формира приходите и разходите си във валути различни от български лев, следователно този риск е минимизиран. Значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като средна.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на дадена страна. Ниският кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента. Към настоящия момент е налице значително предлагане на кредити в банковата система, но вследствие на затягане на кредитната политика на банките, това може да се промени. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до увеличение на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на

неговата печалба. В края на м. ноември 2020 г. една от водещите рейтингови агенции S & P Global Ratings определи дългосрочен кредитен рейтинг на страната в чуждестранна валута от BBB, без промяна от май 2020 г., в стабилен, което е инвестиционен кредитен рейтинг. През м. май 2021 г. кредитния рейтинг е потвърден от агенцията. Ефектът от това е, че български компании ще могат да заемат пари при по-ниски лихвени равнища на международните пазари. Освен това, като следствие от засилената конкуренция между финансовите институции в Европейския съюз, може да се очаква, че лихвените нива по кредитите у нас постепенно ще се изравняват с тези от Евросъюза, което пък ще се отрази благоприятно върху дейността на Дружеството по привличане и изплащане на кредити.

Сред основните фактори, които биха могли да доведат до повишение на рейтинга, са връщането към предишната траектория на растеж, без натрупване на големи макроикономически дисбаланси, както и подобрене във външните баланси, надхвърлящо очакванията на агенцията. Съответно сред факторите, които биха довели до понижение на рейтинга, са изведени появата на външни, макроикономически или фискални дисбаланси.

В резултат на предприетите противоепидемични мерки срещу зарзата от COVID-19 в страната, в продължение на месеци цели сектори от икономиката бяха блокирани и не функционираха, други, функционираха в минимални граници. Поради увеличената безработица, необходимостта от подпомагане на засегнатия от противоепидемичните мерки бизнес, финансиране на системата за здравеопазване, и попълване на бюджетния дефицит, възникна необходимост от външен за страната заем. През м. септември 2020 г. България пласира 10-годишни и 30-годишни облигации на обща стойност от 2,5 млрд. евро. Евентуално задълбочаване на икономическата криза би довело до трудности при обслужване на заема и съответно понижаване на кредитните рейтинги.

Рискът от влошаване на кредитния рейтинг на държавата, би имало отрицателно влияние, както върху разходите на компанията, ако Дружеството има лихвени пасиви и тяхното обслужване е свързано с лихвени нива, така и върху бъдещите му възможности за външно финансиране.

Значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като висока.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища, при които Емитентът финансира своята дейност, да се увеличат. Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило неблагоприятно върху цената на финансовия ресурс, използван от Дружеството и на печалбата му. Дружеството може да минимизир този риск, посредством използване на различни източници на финансиране. Дружеството е изложено и на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, идващи от дългови финансираня посредством заеми от финансови институции. Значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като висока.

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.

От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на Дружеството. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата

печалба. Значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като средна.

3.2. Несистематични рискове

Несистематичните рискове могат да бъдат разделени на два вида: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и фирмен риск, произтичащ от характерните особености Дружеството.

Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти

Дружеството е скороучредено и тепърва му предстои да започне осъществяването на своята дейност. Въпреки, че вече е придобило недвижими имоти, до момента то не е оперирало на българския пазар на недвижими имоти и не е познато на участниците на него. Поради тези причини е възможно Дружеството да не успее да избере качествени имоти в които да инвестира, да инвестира в такива със скрити недостатъци, да не успее да управлява инвестициите си достатъчно ефективно, или по някакви други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. За минимизирането на този риск, Съветът на директорите се задължава да изготви и приеме ефективни вътрешни правила, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че техните интереси ще бъдат защитени в максимална степен. В допълнение към това Съветът на директорите на Дружеството ще привлече по подходящ начин и задържи необходимият брой професионалисти с познания, име и опит на пазара на недвижими имоти, които да съдействат на „Варвара термал вилидж“ да се наложи в бранша. Значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като средна.

Риск от негативна промяна на цените на недвижимите имоти

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 има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Дружеството ще реализира част от приходите си от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху неговата рентабилност. Възможно е едно понижение на цените на недвижимите имоти да намали очакваните печалби и да окаже негативно влияние върху размера на цената на акциите му. Направеният анализ на състоянието и перспективите на сектора „недвижими имоти“ дава основание да се приеме, че вероятността за съществен срив в сектора през следващите няколко години е незначителна. Това обаче не изключва възможността да има сътресения и спад на цените и доходността в определени сегменти и региони.

Увеличаване на цените на строителството. Част от набраните от Дружеството средства ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради. Затова всяко повишение на цените на проектантските услуги, строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността му. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи посредством провеждането на конкурси при избора на проектанти и изпълнители на проектите или сключването на дългосрочни рамкови договори при предварително договорени цени.

Намаление на нивата на наемите. Движението на наемните равнища ще има определено значение за приходите на Дружеството, тъй като част от тях ще бъде реализирана посредством отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища посредством сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара. Значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като висока.

Възможно е да измине известен период от време между привличането на средства и придобиването на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал (а впоследствие и голяма част от допълнително привлечените средства) 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. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и държавни ценни книжа. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което може да намали общата рентабилност на Дружеството. Значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като средна.

Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и пазарните условия. Съществува и рискът Дружеството да не успее да превърне бързо недвижимите си имоти в ликвидни активи, ако възникне спешна нужда за покриване на определено задължение. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в ликвидни инструменти (парични средства в каса и безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове). Дружеството ще сключи и договори с финансови институции за ползване на краткосрочни кредити и кредитни линии при нужда от ликвидни средства. Значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като висока.

Конкуренцията на пазара непрекъснато се засилва

Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните година, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това конкуренцията се увеличи значително. Всичко това означава, че в краткосрочен план Дружеството може и да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си, освен ако не успее да открие все още подценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за отрасъла. Значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като средна.

Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения

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. Независимо дали виновно или поради форсмажорни обстоятелства, забавата може да доведе до прекратяване на предварително сключени договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения.

Това може да има отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За намаляването на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти и ще сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения за това бюджет. Освен това с оглед защита интересите на дружеството, в договорите ще се предвиждат клаузи за неустойки при неизпълнение на задължения. Значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като средна.

Риск свързан със зависимостта от дейността на третото лице

Финансовото състояние на Дружеството е в пряка зависимост от извършваните дейности от третото лице. С цел да ограничи възможните загуби Дружеството е сключило писмен договор с обслужващото дружество, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните. Значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като средна.

Риск, произтичащ от застраховките на недвижими имоти

В съответствие с изискванията на закона, Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби. Разходите за застраховки са текущ разход, който Дружеството извършва и при повишаването на застрахователните премии, финансовия му резултат намалява. Значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като средна.

Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа

В случай на неуспешно осъществяване на публичното предлагане, Дружеството ще е изправено пред невъзможността да осигури нужния ресурс за финансиране и постигане на заложените в Проспекта инвестиционни цели. С цел минимизиране на този риск, в такъв случай СД на Дружеството ще търси финансиране чрез заеман капитал под формата на банкови кредити и/или облигационни емисии. Значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като висока.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от преобразуваната печалба за годината (съгласно разпоредбите на чл. 29 от ЗДСИЦДС и чл. 247а от ТЗ) под формата на дивидент. При настъпване на неблагоприятен икономически и финансови последици може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници като банкови заеми или други кредитни линии. Няма сигурност обаче, че при необходимост от външно финансиране, то ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като висока.

Риск от промяна на акционерната структура

В момента „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ няма мажоритарен акционер, който да упражнява контрол върху Дружеството. Доколкото основният акционер може да промени Устава, ръководството, стратегията за развитие на Дружеството и да одобрява осъществяването на

съществени сделки, появата на акционер, упражняващ контрол може да се отрази неблагоприятно на дейността на Дружеството, на неговата инвестиционна стратегия, както и на финансовите резултати. Значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като средна.

Риск от напускане на ключови служители

При евентуално напускане на някои от ключовите служители на Дружеството, дейността му може да бъде затруднена. Дейността на Дружеството може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството ще има съвсем ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще бъде осъществявана от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен минимизиран. В допълнение към това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в дейността на Дружеството е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността му. Значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като средна.

Риск, от това че собствения капитал е под стойността на акционерния капитал

В резултат на натрупаната през миналата и настоящата година загуба, в момента собственият капитал на Дружеството е по-нисък от акционерния. Съгласно нормативната уредба, при такава ситуация трябва да се вземат незабавни мерки за възстановяване на капитала до размера на регистрирания или последният да бъде намален до размера на чистата стойност на имуществото, като в противен случай Дружеството подлежи на прекратяване. Така, в случай че акционерите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ не успеят, чрез настоящето предлагане или по друг начин, да възстановят капитала, Дружеството е застрашено от прекратяване и ликвидация.

4А. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

История и развитие на емитента

Наименованието на Дружеството е „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ (с еквивалент на английски език Varvara termal village REIT). Наименованието на дружеството не е изменено от учредяването му до момента. Дружеството е учредено в България и има седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Оборище“ № 5, тел/факс: +359 (888) 446655 Дружеството има електронен адрес: office@varvaravillage.com и електронна страница: www.varvaravillage.com*

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 09.06.2020 г. и е вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията на 24.06.2020 г.

Българското законодателство урежда дейността на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ. Дейността на Емитента е ограничена в набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване поднаем, лизинг или аренда и продажбата им и се осъществява по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и на дружествата за секюритизация, Закона за публично предлагане на

ценни книжа и с подзаконовите нормативни актове, издавани от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на орган, регулиращ отношенията в небанковия финансов сектор по силата на ЗППЦК, ЗДСИЦДС и ЗДКИСДПКИ. В качеството му на акционерно дружество, по отношение на Дружеството се прилагат и разпоредбите на Търговския закон. Освен горното, дейността на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ се регулира от всички закони и подзаконови нормативни актове в Република България, както и правото на Европейския Съюз, които са приложими по отношение на дейността му и в качеството му на стопански субект, регистриран и осъществяващ дейност на територията на Европейския Съюз.

Дружеството има ЕИК 206141426.

ИКПС (LEI кода) на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ е 98450094A5F97B842F57.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

От учредяването си до момента "Варвара термал вилидж" АДСИЦ:

- не е било преобразувано и не е било обект на консолидация;
- няма дъщерни дружества;
- не е част от икономическа група към момента на изготвяне на настоящия документ. В периода м.декември 2020 г. – м. март 2021 г., Дружеството е било част от икономическата група на „Арексим“ ЕООД, чийто едноличен собственик на капитала е Кирил Иванов Асенов – Изпълнителен директор на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ;
- е променило седалището и адреса си на управление от гр. Нови Искър, ул. „Димитър Иванов“ № 10 на гр. София, ул. „Оборище“ № 5. Решението е взето от извънредното общо събрание на акционерите от 10.03.2020 г. Промяната е вписана в Търговския регистър на 17 март 2021 г.
- не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- придобило е активи (земяделски земи);
- извършена е промяна в предмета на дейност на Дружеството, в съответствие с новия ЗДСИЦДС, по решение на редовното годишно общо събрание от 5 август 2021 г., от предмета на дейност отпадна текста „секюритизация на недвижими имоти“;
- По решение на учредителното събрание и въз основа на потвърден от КФН проспект за публично предлагане на акции от задължителното първоначално увеличение на капитала на дружеството, капиталът на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ беше увеличен от 500 000 на 1 500 000 лв., чрез издаване на нови 1 000 000 обикновени, безналични, свободнопрехвърляеми, поименни акции с номинална и емисионна стойност от 1 лев. Увеличението на капитала е вписано в ТРРЮЛНЦ на 17 май 2021 г. Акциите от увеличението на капитала са регистрирани на 27 май 2021 г в „Централен депозитар“ АД. Акциите на Дружеството се търгуват на „БФБ“ АД от 10 юни 2021 г.
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ;
- няма отправени търгови предложения от трети лица към Емитента или от Емитента към други дружества от учредяването му до момента;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.

* Информацията на уебсайта не е част от Проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в Проспекта.

4Б. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

4Б.1. Банка депозитар

Дружеството има сключен договор за банка-депозитар с „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Никола Вапцаров“ № 55, Експо 2000, тел. 91 985 101, факс: 943 45 28, email: Biliana.STEFANOVA@raiffeisen.bg, интернет страница: www.rbb.bg.

„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД е вписана в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 831558413. Банката притежава лиценз за извършване на банкова дейност с №198, издаден от БНБ на 16.06.1994г.

Съгласно договора с банката-депозитар, Банката:

- извършва всички плащания и преводи по нареждане на Емитента при спазване на изискванията на ЗДСИЦДС и на условията, предвидени в Устава на Дружеството и Проспекта за публично предлагане на ценни книжа;
- съхранява безналични финансови инструменти по клиентска депозитарна подсметка на Банката в съответната депозитарна институция – Българска Народна Банка и/или Централен Депозитар АД;
- когато се касае за условни плащания, Банката извършва всички плащания за сметка на Емитента в полза на посочените от него лица срещу представяне на всички необходими документи от страна на бенефициента на плащането, като е необходимо Емитентът да е посочил предварително на Банката, че предоставянето на такива документи е условие за извършване на плащането.

Банката се задължава по договора с Емитента срещу възнаграждение, включително но не само да:

- води банкови сметки за паричните средства на Емитента в открити на негово име сметки;
- получава доставки и държи на съхранение за сметка на Емитента всички сертификати, разписки, бележки, гаранции, договори или други документи или инструменти, представляващи доказателства за право на собственост върху активи на Емитента или права за получаване, придобиване или записване на всякакъв доход от активи на Емитента;
- да съхранява всички активи, предмет на договора, и да открие необходимите клиентски подсметки към своята сметка в “Централен депозитар” за различните видове безналични финансови инструменти;
- поддържа данни за всички разписки, доставки и местонахождение на активите на Емитента и документите за тях, заедно с текущия опис за това, доказващ че всички финансови инструменти се държат за сметка на Емитента в сметка за финансови инструменти, респективно разплащателна сметка, позволяваща на Емитента по всяко време да има достъп до документите и всички записи, свързани с тях или активите му;
- съхранява всички предоставени й документи, независимо под формата на държане или не, при условие, че всички Документи се водят в регистъра на Банката като държани от името на и като собственост на Емитента и няма да бъдат считани за активи на Банката при никакви обстоятелства;
- води отчетност за цялата получена от Емитента собственост /активи, за всеки приход или главница, лихви, дивиденди и други парични плащания, получени от нея, изплаща или

задържа подобен приход и/или капитал в зависимост от инструкциите, дадени от Емитента, както и предоставя месечни отчети чрез канал на комуникация, който се уговаря от страните;

- поддържа отчетност и води сметките по начин, който осигурява тяхната точност;
- осъществява редовна проверка за съответствие между сметките, които води Емитента и Банката за активите на Емитента.

Договорът с банката-депозитар може да бъде прекратен:

- по взаимно съгласие на Страните, изразено в писмен вид;
- едностранно от всяка от Страните с едномесечно писмено предизвестие;
- при прекратяване, отнемане на лиценза или обявяване в несъстоятелност на Емитента;
- при отнемане на лиценза, образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл.37 от ЗКИ спрямо банката-депозитар;
- при изменение от БНБ на лиценза на банката-депозитар, като изключване или ограничаване определени дейности, необходими за изпълнението на депозитарните услуги;
- когато някоя от страните по настоящия договор не изпълни свое съществено задължение по договора поради причина, за която отговаря, изправната страна може писмено да развали договора, като даде на другата страна писмено подходящ срок за изпълнение на съответното задължение с предупреждение, че след изтичане на срока ще смята договора за развален занапред;
- в други случаи, предвидени в закона.

4Б.2. Трето лице (обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от отменения ЗДСИЦ)

При осъществяване на дейността си, Дружеството ще използва услугите на следното трето лице:

Трето лице за управление и поддържане на недвижимите имоти и финансово – счетоводно услуги

"Варвара термал вилидж" АДСИЦ е сключило договор с „Пауър Инвест Ко“ ООД – трето лице по смисъла на ЗДСИЦДС, относно управление и поддържане на недвижимите имоти.

„Пауър Инвест Ко“ ООД, ЕИК 131469840, със седалище гр. София и адрес на управление: ул. „Оборище“ № 5, e-mail: office@contococonsult.bg, тел. +359 (888) 44 66 55.

„Пауър Инвест Ко“ ООД е учредено на 29.07.2005 г. и е регистрирано в Софийски градски съд със Съдебно решение №1 от 16.08.2005г, фирмено дело № 9321/2005г.

Дружеството се представлява и управлява от Стефан Пламенов Папалезов.

„Пауър Инвест Ко“ ООД е българска компания с предмет на дейност: вътрешнотърговска и външнотърговска дейност, консултанска и маркетингова дейност, търговско представителство, посредничество и агентство на български и чуждестранни физически и юридически лица, наемане и покупко – продажба на недвижими имоти в страната и чужбина, развитие, планиране, насърчаване, реализация и управление на туристически обекти и дейности от всякакъв вид в България, както и всякакви други дейности, незабранени от закона.

През последните години основните приходи на дружеството са от собствени недвижими имоти.

Капиталът на дружеството е 3 945 050 (три милиона деветстотин четиридесет и пет хиляди и петдесет) лева и се състои от 78 901 (седемдесет и осем хиляди и деветстотин и един) дяла, всеки един от които с номинална стойност от 50 (петдесет) лева.

Мажоритарен собственик на капитала на дружеството е Стефан Пламенов Папалезов, притежаващ 78 900 дяла.

Основната дейност на обслужващото дружество (третото лице) ще се извършва и/или ръководи от г-н Папалезов – мениджър с богат опит в управлението на проекти, свързани с недвижими имоти, вкл. на акционерно дружество със специална инвестиционна цел, като мажоритарен акционер и изпълнителен директор.

Г-н Стефан Папалезов има висше образование по специалност “Счетоводство и контрол” от УНСС гр. София. В периода 1993 – 1997 г. е Управител на фирма за подови настилки “Антар Трейдинг” ООД, гр. София, както и работи в Москва, където се занимава с продажба на бронирани автомобили и с карго-превози. От 1999 г. до 2003 г. се занимава с износ и доставка на помощи /предимно лекарства / за Косово. През 2001 г. по предложение на Министерството на икономиката е избран за член на Съвета на директорите на “Ален мак” АД. Бил е Управител на фирма “Булстройконтрол” гр. София (1999-2003). Участвал е в проекта и процеса на газификация на индустриални предприятия в район Северен на гр.Пловдив / “Марицатекс”АД, “Дунапак-Родина”АД, “Векта”ЕАД и др./. В периода 2002-2003г., г-н Папалезов е: Изп.член на Управителния съвет на “Ален Мак” АД, гр. Пловдив; Изп.Директор на “Иреа”ЕАД; Член на Управителния съвет на “Българска национална асоциация за етерични масла, парфюмерия и козметика” /БНАЕМПК/-Пловдив; Член на “Сдружение за Пловдив”. Бил е управител на: “Кайома Ризортс” ООД, “Бевенд”ООД, “Черногорово енерджи”ООД, “Зелена светлина 2010-3”ООД, “Марина яхтинг”ЕООД, “Унитийм”ЕАД, “Релакс спортен център София” ЕООД и много други. В периода 2006 – 2010 г. е Изпълнителен директор и акционер, притежаващ 50 % от акциите на “Блек Сий Инвестмънт”АДСИЦ. Дружеството успешно развива дейност и разпределя като дивиденди на своите акционери, реализирана печалба в милиони лева. Бил е и съдружник и член на борда на директорите на дружеството “Блек Сий Проджект”ООД – специализирана в консултански и информационни услуги свързани с бизнес инкубиране, наемане и покупко-продажба на недвижими имоти в страната и чужбина. “Блек Сий Проджект” ООД е извършвало дейност и като обслужващо дружество на АДСИЦ.

„Пауър Инвест Ко” ООД разполага със следните ресурси за извършване на своята дейност:

- Нает офис в гр. София, ул. “Оборище”№5;
- 2 броя сървъри, със съответния софтуер за организиране и съхраняване на информация (MS Exchange);
- Специфични софтуерни продукти, свързани с дейността на дружеството (Argus Valuation & Capitalization, Argus Developer);
- Лаптопи за всички лица наети на трудов/граждански договор в дружеството;
- Принтери – 1 цветен и 1 черно-бял;
- Копирна машина;
- Скенер;
- Факс;
- Мобилни телефони за всички лица наети на трудов/граждански договор в дружеството;
- Служебни автомобили – 2 броя.

„Пауър Инвест Ко” ООД разполага с необходимия човешки ресурс, материално и информационно осигуряване.

Дружеството превъзлага част от дейностите си и на подизпълнители и ползва услугите и на външни експерти: консултанти от сектора на недвижимите имоти, дружество за счетоводни услуги, специализирани дружества от сектора на търговията с недвижими имоти и юристи.

„Пауър Инвест Ко“ ООД е сключило договор с „Конти“ ООД относно воденето на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ.

“Конти” ООД отговаря на изискванията на Закона за счетоводството за съставител на финансови отчети, като същите са вписани в регистъра на АССП под №№ 0066,0067. Разполага с необходимите ресурси за организиране и счетоводно отразяване на дейността на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ.

“Конти” ООД е учредено през 1995 г., вписано е в Търговския регистър с ЕИК 831821501, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Христо Станишев” № 26-28 и предмет на дейност: организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на закона за счетоводството, счетоводни и данъчни услуги, икономически анализи, проекти за приватизация, специфични външно-търговски операции, счетоводни анализи, производство и покупка на стоки с цел продажба, производство на машини, инструменти и резервни части, търговска дейност в страната и в чужбина, сделки с интелектуална собственост, представителска и посредническа дейност на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, сервизна дейност, транспортна и рекламна дейност, проучване, проектиране, маркетинг, туристическа и спедиционна дейност, консултанска дейност, консигнация, лизингова дейност, външнотърговска икономическа дейност, предоставяне на всякакъв вид услуги на населението, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Адрес на електронна поща: conty_ltd@yahoo.com, интернет страница: www.conty.net.

“Конти” ООД работи с високо квалифициран персонал от 5 души и предоставя счетоводни услуги на над 20 клиента. Дружеството е асоцииран член на BKR International и Artus Steuerberatung GmbH & Co Kg.

“Конти” ООД е счетоводна къща, извършваща консултации по различни въпроси, свързани със счетоводство, финанси, данъчно законодателство, международни проекти. Също така подготвя и подпомага клиентите си при финансови одити и предоставя изцяло разработени решения за бизнес.

Мария Паунова е съдружник, притежаващ 50 % от капитала и управител на „Конти“ ООД и отговаря за цялата дейност на дружеството от оперативното обработване на първичните счетоводни документи до изготвяне на финансовите отчети на клиентите, представянето им пред собственици/акционери, одитори, държавни и други органи.

Г-жа Мария Паунова е Магистър - икономист от ВИИ “Карл Маркс” – София (1974 г. – 1979 г.). Участвала е в Изпълнителна програма за съживяване централно и източно – европейски фирми, Асоциация за техническа стипендия в чужбина, Япония; AOTS JAPAN, 1999 г., Мениджър е от Българо - американски информационно консултантски център по икономика и мениджмънт, 2000 г., Консултант по офсетни програми от Института по публична администрация и европейска интеграция към Министъра на държавната администрация, 2006 г., обучение по Международни стандарти за финансово отчитане и счетоводство за малки и средни предприятия от Институт на дипломираните експерт счетоводители в България, 2004 г.

Мария Паунова има опит с предоставянето на финансово-счетоворни услуги на АДСИЦ. Била е отговорен счетоводител на дружество със специална инвестиционна цел (2006 – 2012).

Освен г-жа Паунова, отговорен счетоводител за „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ ще бъде Ася Смилянова. Г-жа Смилянова е Магистър – икономист, специалност „Управление на европейски проекти,“ от ВСУ - Варна (2008-2009); Магистър – икономист специалност „Икономика на транспорта,“ от УНСС-София (2001-2007), Факултет „Икономика на инфраструктурата,“. От 2003 г. е гл.счетоводител, консултант, финансов анализатор в „Конти“ ООД и отговаря за изготвяне на финансови, счетоводни и данъчни отчети; инвестиционни проекти; работа по европейски програми.

За осъществяване на дейността по водене на счетоводната и друга отчетност на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, „Конти“ ООД разполага с необходимия човешки и технически ресурс. В основната си дейност, дружеството използва ИСУ Ажур Л – за счетоводната отчетност и Стил М – за ТРЗ . За използваните софтуери са закупени многофирмени лицензи, които се подновяват след всяка законова промяна.

Съществени условия на сключения договор между „Пауър Инвест Ко“ ООД и „Конти“ ООД, включително условията за прекратяване.

Възложеното по договора включва: водене на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция, свързани с дейността на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ.

Договорът се сключва за срок от една година. В случай, че след изтичане на срока, никой от страните не изрази изрично желание за прекратяването му, договорът се счита за автоматично подновен за срок от една година.

Договорът се прекратява: а) с изтичане на уговорения, съответно на удължения срок; б) по взаимно съгласие между страните, изразено писмено; в) с едномесечно писмено предизвестие от всяка от страните; г) при отнемане на лиценза на АДСИЦ от Комисията за финансов надзор; д) едностранно, с 3-дневно писмено предизвестие от изправната страна, при виновно неизпълнение на задълженията, установени в този договор, съгласно общите правила на ЗЗД и ТЗ; е) при отказ от Договора от страна на „Пауър Инвест Ко“ ООД, ако дружество престане да отговаря на условията, предвидени в закона или в устава и проспекта на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ.

При разваляне на договора по т. „д“ или „е“ от страна на възложителя, дружеството е длъжно да прекрати незабавно извършването на дейностите по договора. В този случай „Конти“ ООД е длъжно да се отчете и да предаде на „Пауър Инвест Ко“ ООД наличните при него информация, документация, парични средства и други активи във връзка с договора в 3-дневен срок от получаването на нареждането.

○ „Пауър Инвест Ко“ ООД е сключило договор с „ДРИЙМ“ ООД, вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 101653254, със седалище и адрес на управление: област Благоевград, община Разлог, град Разлог, ул. „Възраждане“ № 36, представлявано от управителя Константин Атанасов Ракладжиев.

Дружеството е с предмет на дейност: Хотелиерство и ресторантьорство, търговско представителство, посредничество и агентство на български и чуждестранни физически и юридически лица, сделки с интелектуална собственост и недвижими имоти, ноу-хау, охранителна, лизингова, туристическа, маркетингова, консултантка, издателска, транспортна, спедиторска, митническа и рекламна дейност. „Дрийм“ ООД има регистриран клон със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1404, р-н Триадница, ул. „Костенски водопад“ № 43, ап. 1; Телефон: 0887499825; 0899801518, Факс: 02/8595557
Адрес на електронна поща: rakladjev@abv.bg.

Приходите на дружеството за 2020 г. са в размер на 46 550 лв.

Пряко ангажиран с предоставянето на посочените консултантски услуги е Константин Ракладжиев. Неговото образование и професионален опит, включват: В периода 1984-1988 г. завършва висше образование в Москва, СССР със специалност „Право“. От 1988 до 1999г. работи в системата на МВР. Преминава последователно през 04 РПУ-София, СДВР и Дирекция на полицията, отдел „Престъпления против личността“. От 2005г. е основен консултант, управител, а в последствие и съдружник в „ДРИЙМ“ ООД.

„ДРИЙМ“ ООД инвестира в закупуване на недвижими имоти и изгражда апартаментен комплекс „ДРИЙМ“ в гр.Банско. Същият е с РЗП- 10 000 кв.м., има 87 апартамента, ресторант, лоби - бар, СПА център, басейн, обслужващи помещения. Дружеството, чрез управителя си г-н Ракладжиев изцяло се занимава с изграждането, финансирането, разработването на комплекса. В сътрудничество с български и английски компании, една от които е най-успешната тогава на пазара за ваканционни недвижими имоти „МАКАНТЪНИ“, извършва продажба на близо шестдесет от апартаментите. В последствие се ориентира към успешни продажби на руски пазар. Дружеството се занимава и с управлението и поддръжката на комплекса. Апартаментен комплекс „Дрийм“ е категоризиран с четири звезди и от 2006г. приема туристи. „Дрийм“ ООД поема хотелиерската и туристическата дейност на комплекса.

През 2013 г. активите на „ДРИЙМ“ ООД са продадени в апартаментен комплекс „ДРИЙМ“- Банско. Доказал се с един мащабен и успешно реализиран проект в Банско, г –н Ракладжиев започва и с консултации в областта на проучването на пазара на недвижими имоти на територията на общините Банско и Разлог, водене на процедури по изработване на ПУП-ПЗ, промяна на предназначение на земеделски земи за неземеделски нужди, съгласуване на инвестиционни проекти и реализиране на инвестиционни намерения.

Съществени условия на сключения договор между „Пауър Инвест Ко“ ООД и „Дрийм“ ООД, включително условията за прекратяване.

„Пауър Инвест Ко“ ООД е възложило на „Дрийм“ ООД проучване на пазара на недвижими имоти в м. „Небуш“, „Кукуреко“, „Св. Варвара“ в землището на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, установяване на собственици на недвижими имоти във връзка с покупко-продажбата на имотите, закупуването им; проучване на съществуваща, възможности за изграждане на нова техническа инфраструктура /водопровод, канализация, транспортен достъп/, определяне на зони по ОУП на общ. Разлог, допускащи реализация на инвестиционно намерение, както и изменение на съществуващи такива, присъединяване към електропреносната и електроразпределителната мрежа, геодезическо заснемане в м. „Небуш“, „Кукуреко“, „Св. Варвара“ в землището на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград.

„Пауър Инвест Ко“ ООД ползва услугите и на „Дрийм“ ООД и относно проучване статута на имоти /собственост/, техническо състояние, възможности за застрояване и експлоатация, налична инфраструктура и др., вкл. обслужване на самите сделки по придобиване, изготвяне на справки и анализи.

Срокът на договора е 1 /една/ година, считано от датата на подписването му. В случай, че 30 /тридесет/ дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен автоматично за нов период от 2 /две/ години.

Договорът се прекратява - при изпълнение на възложеното; - по взаимно съгласие между страните; - с оттегляне на поръчката от възложителя с 1 – месечно предизвестие;- при настъпване на обективна невъзможност за изпълнение на възложената работа.

При виновна забава от страна на изпълнителя за изпълнение на възложените действия, в уговорения между страните срок, изпълнителя дължи на възложителя неустойка в размер на законната лихва, начислена върху възнаграждението, което би му било дължимо при правилно свършена работа, за периода на забавата и обезщетение за всички претърпени вреди от възложителя поради неточно изпълнение на задълженията на изпълнителя по този договор като напр. имуществени санкции и др. наложени от компетентните органи.

„Пауър Инвест Ко“ ООД е постигнало договореност и с водеща агенция в сектора на недвижимите имоти – Арко Риъл Истейтс, чийто услуги ще ползва при необходимост за дейности по маркетинг, реклама и посреднически услуги при продажби на имоти.

Съществени условия на сключения договор между дружеството със специална инвестиционна цел и обслужващото дружество за недвижими имоти, включително условията за прекратяване.

„Пауър Инвест Ко“ ООД, съгласно сключения с Емитента договор се задържава да предоставя на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ:

- **Услуги по придобиване на имоти**, включващи: проучване статута на имотите /собственост/, техническо състояние, възможности за застрояване и експлоатация, налична инфраструктура и др., вкл. обслужване на самите сделки по придобиване;
- **Услуги по управление на проектите**, включващи основно градоустройствени процедури /отреждане статута на поземлените имоти/ и проектиране, с цел застрояване;
- **Услуги по управление на проектите**, включващи дейности като: строителство, реконструкция и подобрения на незастроени поземлени имоти, както и на съществуващи сгради;
- **Услуги по продажба на имоти**, включващи: мотивирани предложения за разпореждане с активи на база пазарни проучвания. Осъществяват се също дейности по маркетинг, реклама и посреднически услуги при продажбите;
- **Услуги по управлението и поддръжката на недвижими имоти**, собственост на Емитента.
- **Финансово – счетоводни услуги**, включващи водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ и извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на Дружеството.

Конкретните недвижими имоти, за които „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ възлага на „Пауър Инвест Ко“ ООД да извършва дейностите посочени по-горе се определят с отделно споразумение - списък, представляващ Приложение към договора. Списъкът подлежи на актуализиране при нови придобивания или разпореждания с недвижими имоти, собственост на Дружеството.

Договорът се сключва за срок от 1 /една/ година, считано от деня на подписването му. В случай, че 30 /тридесет/ дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен автоматично за нов период от 3 /три/ години.

Договорът се прекратява: а) с изтичане на уговорения срок; б) по взаимно съгласие между страните, изразено писмено; в) с оттегляне на поръчката от страна на възложителя с 2 - месечно писмено предизвестие до обслужващото дружество.

„Пауър Инвест Ко“ ООД се задължава да предаде на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ всички намиращи се у него документи и други материали, касаещи Дружеството и притежаваните от него имоти не по-късно от 7 дни преди изтичане на срока на договора.

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ дължи на „Пауър Инвест Ко“ ООД възнаграждение, което се формира на база извършените услуги за конкретния месец, подробно описани в ежемесечния отчет, както следва:

1) За услуги по фасилити мениджмънт, включително разходите за персонал /преки и непреки/, материали, подизпълнители и оперативни ремонти - до 10 000 /десет хиляди/ лева - 12 % върху разходите без ДДС.

2) За услуги по пропърти мениджмънт - 2.2 % върху нетните приходи от наем за имотите без ДДС.

3) За услуги по организиране и управление на инвестиционни ремонти /ремонти на стойност над 10 000 лева, както и за услуги по строителство, реконструкция и подобрения: до 50 000 евро – 6 % върху стойността на ремонта без ДДС; - до 250 000 евро – 5 % върху стойността на ремонта без ДДС; - до 500 000 евро – 4 % върху стойността на ремонта без ДДС; - над 500 000 евро – 3 % върху стойността на ремонта без ДДС; - над 1 000 000 евро – 3% без ДДС. За възлагане на описаните в изр.1 на настоящата точка дейности между страните се подписва допълнително споразумение към договора.

4) За услуги по управление на качеството и контролинг – фиксирана сума за всяка избрана отделна сграда, която ще бъде уточнена в допълнително споразумение към този договор.

5) „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ дължи на обслужващото дружество възнаграждение, което се формира по скала, на база материалния интерес без ДДС по сделките за покупка на нов имот или за продажба на имот, а именно: при сделки до 1 милион евро без ДДС – 2%, но не повече от 4 %; при сделки до 10 милиона Евро без ДДС – 1.5% , но не повече от 3.25%; над 10 милиона Евро без ДДС – 1%, но не повече от 2.5%.

6) За услуги по управление на проектите „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ дължи на „Пауър Инвест Ко“ ООД възнаграждение в размер на 12 % върху всички разходи, без ДДС, представляващи разноски по услугите и възнагражденията на съответните подизпълнители, на които са възложени дейности по технически експертизи и заснемане на сгради, осъществяване на градоустройствени процедури и разработване на ПУП-ове, проектиране на нови и съществуващи сгради без разходите направени от „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ за възнаграждение на „Пауър Инвест Ко“ ООД.

7) Всички разноски, свързани с извършване на услугите като поправки, ремонти, подобрения и строителство на недвижимите имоти, в това число стойността на материалите и дължимите възнаграждения към подизпълнителите, предпроектно проучване, проектиране (работен проект, идеен проект), конструктивна експертиза, както и дължимите административни такси и др. са за сметка на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ.

8) „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ заплаща на „Пауър Инвест Ко“ ООД месечно възнаграждение за счетоводно обслужване в размер на 600 лева.

9) Възнаграждението на „Пауър Инвест Ко“ ООД трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната, като на годишна база няма да надвишава 3 % (три процента) от средната стойност на активите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ за съответната година, изчислена като средната аритметична величина от сумата на актива в края на текущата година и от сумата на актива в края на предходната.

4Б.3. Оценители на недвижими имоти

Съветът на директорите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е избрал за оценител „Консултантска къща АМРИТА“ ООД.

Предметът на дейност на фирмата е консултантска, проектантска, маркетингова, инженерингова, научно-изследователска и внедрителска дейност в областта на строителството, извършване оценки на недвижими имоти, машини и съоръжения, цели предприятия и интелектуална собственост.

Съдружници са Веселина Генева, Александър Генов и Виктор Генов. Дружеството е с капитал 7 500 лева.

“Консултантска къща Амрита” ООД е сертифицирана от Камара на независимите оценители в България със сертификат рег. № 900500064 от 20 юли 2010 година. Сертификатът е актуализиран през 2017 година и е с № 901700064.

През м. Юни 2007 год. “Консултантска къща Амрита” ООД получи сертификат ISO 9001:2000 за одобрена Система за Управление на Качеството.

“Консултантска къща Амрита” ООД е регулирана от Кралския институт на лицензираните оценители (Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS)

Персоналът на фирмата работи в областта на консултантските услуги от 26 години (първоначално като “Генева консулт” от 1994 година), като през това време е натрупала опит основно при:

- оценяване на ДМА във връзка със 179 ПМС/91 г.
- изготвяне на приватизационни оценки на дружества и обособени части
- изготвяне на предприватизационни проекти
- изготвяне на бизнеспланове
- оценки за съда
- оценки за осребряване на имущества в производства по несъстоятелност
- оценки за ликвидационните съвети
- ипотечни оценки
- оценки за залог
- инвестиционни проекти
- оценки за продажба на активи
- оценки за апортни вноски
- оценки за развитие
- оценки на идеални части за ликвидиране на съсобственост
- определяне на наем
- определяне право на ползване или преминаване
- определяне право на строеж
- определяне размера на концесионното възнаграждение
- оценки за счетоводни нужди
- оценки на търговски марки
- оценки на произведения на изкуството
- оферти на дружества за придобиване дялове и акции от приватизиращи се предприятия
- проектиране и заснемане на сгради и др.

Оценките на недвижимите имоти, придобити от “Варвара термал вилидж” АДСИЦ са изготвени от инж. Петьо Бечев - оценител на земеделски земи и трайни насаждения със сертификат №300100861 и проверени от инж. Магдалина Карастоянова - оценител на земеделски земи и трайни насаждения със сертификат №810100135.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. Основни дейности

Предметът на дейност на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ 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.

Дружеството е придобило недвижими имоти – земеделски земи, всичките разположени в землището на с. Елешница, общ. Разлог.

Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България или на територията на всяка друга държава членка, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

В първоначалния етап на съществуването си Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от покупко-продажба на недвижимите имоти с цел постигане на първоначална по-висока възвращаемост и привличане на нови акционери. След като набере заложения в стратегията си капитал, Дружеството ще се насочи и към отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти ще бъде постигната посредством инвестиране в различни имоти, намиращи се в различни региони на Република България. Уставът на Дружеството допуска то да придобива нови недвижими имоти с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

5.1.1. Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на Емитента и неговите основни дейности

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти .

Дружеството не може: 1. да се преобразува в друг вид търговско дружество; 2. да променя предмета си на дейност; 3. да извършва други дейности извън посочените в ал. 1 на чл. 5 ЗДСИЦДС и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС; 4. да обезпечава чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 ЗДСИЦДС; 5. да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки или като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа; 6. да взема банкови кредити за придобиване на недвижими имоти и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти; 7. да взема банкови кредити в размер до 20 на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по т. 6 и по емисии дългови ценни книжа по т. 5, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца; 8. да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 25, ал. 4 и 5 ЗДСИЦДС; 9. да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 25, ал. 1 -3 ЗДСИЦДС, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18 ЗДСИЦДС.

Дружеството може да инвестира свободните си средства само в: 1. ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка; 2. ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в

държава членка – до 10 на сто от активите си; 3. Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти, до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 ЗДСИЦДС и до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС.

5.1.2. Информация за значителните нови продукти/или услуги, които са били въведени

Дейността на Дружеството е строго регламентирана. Дружеството не е въвеждало нови продукти и услуги. Към настоящия момент Дружеството не осъществява дейност по разработване на нови продукти или услуги.

5.2. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е учредено през месец юни 2020 г. До датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ:

- Дружеството е придобило недвижими имоти – 149,014 дка земеделски земи в землището на с. Елешница, общ. Разлог.
- Дружеството не е реализирало приходи през 2020 г.
- Дружеството сключи на 19 октомври 2020 г. предварителен договор за продажба на 40,685 дка от придобитите имоти, като до м. май 2021 г. получи 600 000 лв. предварително плащане по договора. С анекс от 20 май 2021 г. страните промениха условията на плащането по договора, а именно: купувача ще дължи 100 000 лв. авансово плащане, а останалата част от цената, да бъде платена при сключването на окончателния договор във формата на нотариален акт. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ върна получените суми, а съгласно подписания анекс в двумесечен срок, купувачът по предварителния договор плати аванса. Поради промяна на инвестиционните намерения на Дружеството, относно имотите, предмет на предварителния договор и невъзможност на купувача да плати в срок цената, договорът беше прекратен по взаимно съгласие на 26 октомври 2021 г. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ следва да върне получения аванс в срок от два месеца. Дружеството може да използва за целта средства от настоящото увеличение на капитала.
- На 10 март 2021 г. се проведе извънредно общо събрание на акционерите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, което прие решение за промяна на седалището и адреса на управление на дружеството на: гр. София, ул. „Оборище“ № 5, бяха приети и промени в Устава, с оглед съобразуването му с актуалните разпоредби на ЗППЦК и съгласно указания на КФН.
- На 20 май 2021 г. Търговския регистър вписа увеличаването на капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ от 500 000 лева на 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) лева, чрез издаване на 1 000 000 (един милион) обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Увеличаването на капитала се извърши в съответствие с изискванията на чл. 13 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и съгласно решението по т. осма от дневния ред на Учредителното събрание от 09.06.2020 г., Проспект за публично предлагане на акции на дружеството, потвърден от КФН с Решение № 213 – ДСИЦ от 15.04.2021 г. и съобщение за публично предлагане по чл. 89т, ал. 1 и 2 от ЗППЦК, публикувано на 22 април 2021 г. на интернет страницата на информационна агенция „Инфосток“: www.infostock.bg/infostock/control/announcement, както и на интернет

страниците на Емитента: www.varvaravillage.com и на Инвестиционния посредник „Карол“ АД: www.karollbroker.bg. Публичното предлагане започна на 05.05.2021 г. и приключи на 11.05.2021 г. – преди изтичане на предвидения краен срок, тъй като всички нови 1 000 000 (един милион) акции от увеличението на капитала бяха записани и емисионната им стойност в общ размер на 1 000 000 (един милион) лева беше внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в “Райфайзенбанк (България)” ЕАД.

- На 1 юни 2021 г. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ придоби статут на публично дружество.
- На 5 август 2021 г. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ проведе редовно годишно общо събрание на акционерите, на което бяха приети промени в Устава, целящи съобразяването му със ЗДСИЦДС, включващи и промяна в предмета на дейност (отпадане на текста „секюритизация на недвижими имоти“).

5.3. Основни пазари

Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава.

Съгласно предвиденото в Устава „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ може да придобива недвижими имоти на територията на всяка друга държава членка. Въпреки това, към настоящия момент и в този начален етап от съществуването си, „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ възнамерява да позиционира дейността си изключително и само на българския пазар.

В началния етап от съществуването си „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ смята да се насочи към придобиването на поземлени имоти - основно земеделски земи.

Съгласно последната публикувана статистика в аграрния доклад на Министерството на земеделието и храните (МЗХ) за 2020 г., земеделските земи в България към края на 2019 г. са разпределени, както следва: - площта със селскостопанско предназначение през 2019 г. е 5 222 925 ха, което представлява около 47 % от територията на страната; - Използвана земеделска площ /включва обработваема земя, трайни насаждения, лозя, градини, ливади, пасища, угари и др./ – общо 5 037 470 ха (45% от територията на страната), без съществена промяна спрямо предходната година; Обработваеми площи - през 2019 г. намаляват незначително (с 0,1%) спрямо предходната година, до 3 461 615 ха, което представлява 68,7% от използваната земеделска площ; През 2019 г. необработваните земи заемат около 1,7% от площта на страната, като намаляват с 5,3% на годишна база.

По данни на НСИ, цената на земеделската земя и нивата на рентите са се увеличили повече от два пъти за последните 10 години. Според данни на Европейската комисия за състоянието на земеделския сектор у нас, ако през 2005 г. близо 96% от земеделските стопанства са притежавали под 50 дка, през 2016 г. делът им вече е 82%. Над 1 000 дка са притежавали едва 0.7% от стопанствата през 2005 г., докато през 2016 г. делът им вече е 3%.

Пазарът на земя продължава да бъде атрактивен, както за инвеститори, така и за земеделски стопани. Това важи за цялата страна, заради нарастващия интерес към нови култури в следствие на разнообразяването на евро субсидиите и откриването на нови пазарни ниши.

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ възнамерява да придобива земеделски поземлени имоти. Този тип имоти ще съставляват 100 % от общо придобитите недвижими имоти на този начален етап от съществуването на дружеството. Дружеството възнамерява да инвестира в имоти в близост до минерални извори и свързани с балнеология, които да развива във ваканционни имоти.

България заема второ място по минерални източници в Европа, което я прави изключително привлекателна СПА дестинация с многовековни традиции в лечението и балнеологията. България е един от признатите европейски лидери в сферата на балнеологията и поради това ръководството на Дружеството счита инвестицията в имот в близост до СПА курорт или минерални извори в перспективна.

На територията на България има над 600 водоизточника, с дебит над 5000 литра за секунда. Лечебните качества на българските минерални води са познати от древността, някои от най-прочутите и днес балнеолечебници водят началото си още от римско време. Българските минерални води са с разнообразен състав и температура. В Северна България преобладават студените (до 37 градуса), а в Южна България - топлите (от 37 до 60 градуса) и горещите (над 60 градуса) извори. От последния вид минерални води има предимно в долината на Струма, Места и северното подножие на Западните Родопи.

Имотите за продажба и под наем в СПА курорт тепърва ще набират популярност, тъй като в този отрасъл ще бъдат направени значителни инвестиции. Трябва да се има предвид и че регионите, свързани с балнеологията и СПА туризма, не са сезонни туристически дестинации, а целогодишни, което е предпоставка самите купувачи да се наслаждават на имота в СПА курорт, закупен от тях за целогодишно ползване.

Един от основните фактори в решението на клиентите да закупят/наемат ваканционен апартамент/къща в даден СПА курорт е инфраструктурата и дали жилището е част от комплекс, който разполага с разнообразие от услуги.

Строителството на т.нар вилни и ваканционни селища като алтернативни форми на почивка и притежаване на имот тип „втори дом“ са атрактивни все още в България. Високия инвеститорски интерес към тях доведе до застрояването на нови територии с обекти от този тип и поддържа високо предлагане на пазара. Предпочитаните райони за изграждането на подобен род селища са предимно морските курорти, както и планинските - районите на Банско, Боровец. Привлекателността на този тип строителство за инвеститорите, освен във възможността за притежаване на „втори дом“ е и осигуряването на туристически мениджмънт, с който обектите могат да бъдат отдавани под наем при желание от страна на собствениците. Клиентите, които проявяват интерес за закупуване на апартаменти във ваканционни селища с цел инвестиция, са както българи, така и чужденци.

Напоследък ваканционни селища се строят в места със запазена природна среда и възможности за алтернативен туризъм.

Дружеството възнамерява да придобива поземлени имоти - земеделски земи на този начален етап от съществуването си. Към датата на изготвяне на настоящия документ „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е придобило 149,014 дка земеделски земи в землището на с. Елешница, общ. Разлог. При набиране/осигуряване на достатъчно средства – от настоящото увеличение на капитала, Дружеството възнамерява да продължи развитето на придобитите поземлени имоти, като ги ургулира и промени предназначението им в земи за строителство, с цел изграждане на вилни сгради (със спортно – развлекателен комплекс, СПА и релакс зона към тях), които впоследствие да отдава под наем или продава.

Дружеството все още няма точни разчети във връзка с изграждането на вилните сгради. Продължителен е процеса на промяна на предназначението на земеделските земи и предстои да се случи през 2021 – 2022 г. Предстои изготвяне на генерален идеен проект и идеен проект на тип къща. Въз основа на това ще бъдат калкулирани разходите за СМР и „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ ще изготви стратегия по отношение на тази инвестиция, включително и по отношение осигуряване на необходимото финансиране.

В раздела е използвана информация от Министерство на земеделието и храните, НСИ, Европейската комисия, и сайта: <https://www.bulgarianproperties.bg> (агенция за недвижими имоти Bulgarian Properties)

5.4. Стратегия и цели

5.4.1. *Инвестиционни цели*

Основната цел по отношение инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството са:

- запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти чрез тяхната продажба или нарастването на стойността им;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез регистриране на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар на акции.

5.4.2. *Финансови цели*

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството ще увеличи своя капитал чрез емитиране на нови акции на обща стойност 1 000 000 лева. Максимален размер на външно финансиране спрямо собствения капитал е 75% или до 75% от стойността на придобиваните активи ще бъде финансирана с външно финансиране.

Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Дружеството може да участва в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС. Тази дейност се осъществява при спазване на Правилата за управление на рисковете при участие в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС. Съгласно чл. 9, ал. 4 от ЗДСИЦДС Общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел приема правила за управление на риска, в случай че дружеството участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в едно или повече специализирани дружества по чл. 28, ал. 1.

В устава на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ е записано, че Дружеството се учредява за неограничен срок. Липсата на кратък времеви хоризонт се определя като предпоставка за реализиране както на краткосрочни, така и на дългосрочни печалби за акционерите.

5.4.3. *Инвестиционни ограничения*

Въпреки че "Варвара термал вилидж" АДСИЦ има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, Дружеството се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. В тази връзка Дружеството не може:

- да придобива недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България или извън територията на друга държава членка;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;

- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка ;до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка; и до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти;
- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на: Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС; до 30 на сто от активите си дружеството може да инвестира в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;

Общият размер на инвестициите по ал. 1 - 5 на чл. 25 от ЗДСИЦДС на дружеството не може да надвишава 30 на сто от активите му. Изключение е предвидено само за свободните парични средства, набрани в резултат на издаване на ценни книжа, които могат да бъдат инвестирани в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка, в срок от 6 месеца от вписване на емисията ценни книжа в Централния регистър на ценни книжа, като в този случай ограничението по предходното изречение не се прилага. В началния етап от съществуването си Дружеството ще придобива единствено земеделски земи, разположени в района на с. Елешница, общ. Разлог. Те ще представляват 100 % от портфейла имоти на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ. Критериите, на които следва да отговарят са посочени в следващите две точки от Регистрационния документ.

5.4.4. Политика по придобиване на нови активи

При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент ще се спазват следните изисквания:

- приемлива първоначална инвестиция – при придобиване на имот размера на първоначалната инвестиция трябва да е близък или по-нисък до пазарния курс на сходни активи;
- възможности за генериране на бъдещ доход – придобиваните имоти ще се оценяват и според перспективите за последваща препродажба или отдаване под наем;
- географско разположение – при подбора на недвижими имоти, Дружеството ще отчита и благоприятното им географско разположение;
- ниво на риск. Дружеството отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестициите. Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък очакван риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат инвестиции, при които има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени или наемните плащания.
- диверсификация на активите. При избора на инвестиции в дългосрочен план Дружеството ще се стреми да избягва концентрацията в един географски район. Независимо от това, с оглед изменение в пазарните условия и възможностите за инвестиране е възможно инвестициите в даден момент (особено в началото на инвестиционната дейност) да бъдат концентрирани в имоти в един географски регион.

5.4.5. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, съответно вземанията, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти

Критериите, на които трябва да отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, са следните:

- Да попадат в следният сегмент: земеделски земи, с възможност за комасация и промяна на предназначението им, с оглед развитието им във ваканционни имоти;
- Атрактивна локация в близост до минерални извори;

- Да предлагат все още възможност за увеличаване на стойността на имота, което да позволи реализиране на капиталова печалба в бъдеще при евентуално продажба на имота;
- Изрядна документация на имотите.

На посочените критерии отговарят всички придобити от Дружеството имоти.

5.5. Информация относно степента, до която Емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси

Емитентът не е зависим от патенти и лицензии с изключение на лиценза за извършване на дейност, като дружество със специална инвестиционна цел от КФН.

5.5.1. Зависимост на Емитента от индустриални, търговски или финансови договори

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ в процеса на изпълнение на основната си дейност е зависимо от третото лице „Пауър Инвест Ко“ ООД, с което към датата на Проспекта е сключило договор.

В случай на прекратяване на договора с третото лице, „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ ще бъде зависимо от новите компании с които ще сключи договор за извършване на възложените му дейности, съответно за финансово-счетоводни услуги и/или управление на имоти.

5.6. Декларации, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция

Конкуренти на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ ще бъдат всички български дружества със специална инвестиционна цел инвестиращи в недвижими имоти, дружествата осъществяващи дейност в областта на закупуването на земи и строителство и продажба на ваканционни имоти и дружества предлагащи на туристи и бизнес клиенти наемане на помещения с цел туризъм. Всичко това отрежда Дружеството да функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в страната.

Друг тип конкуренти на Дружеството се явяват и чуждестранни инвеститори, които правят значителни вложения в строителство на ваканционни имоти в страната. Това допълнително засилва конкуренцията на българския пазар на недвижими имоти.

Основните предимства на Емитента ще бъдат публичния му статут, закононото изискване за разпределение на минимум 90% от печалбата като дивидент, както и надзора на КФН, които създават условия за прозрачност, надеждност и възвръщаемост на инвестициите, което привлича инвеститори към дружествата със специална инвестиционна цел и оказва положително влияние върху дейността.

5.7. Инвестиции

5.7.1. Информация за недвижимите имоти на Дружеството

Към датата на Проспекта, "Варвара термал вилидж" АДСИЦ е придобило недвижими имоти – 149,014 дка (147924 кв.м.) земеделски земи в района на с. Елешница, общ. Разлог. Имотите са придобити със собствени средства на Дружеството от учредителната емисия акции и от задължителното първоначално увеличение на капитала. Съветът на директорите не е поемал твърди ангажименти за конкретни бъдещи инвестиции.

Всичките придобити от "Варвара термал вилидж" АДСИЦ до момента недвижими имоти, са земеделски земи – пасища и ниви, и са разположени в землището на с. Елешница. Дружеството е сключило окончателни договори за покупко-продажба, във формата на нотариален акт, на всички придобити до датата на Регистрационния документ земеделски земи.

**„ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ“ АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

В таблицата по-долу е представена информация за придобитите от Дружеството недвижими имоти към 31.12.2020 г.

Таблица № 1а Придобити от „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ недвижими имоти към 31.12.2020 г.

Дата на сключване на договора	Вид ПИ*	Идент.№	Площ (кв.м.)	Цена на придобиване (лв.)	Нот.такси (лв.)	МДТ (лв.)	Такса вписване (лв.)	Общо цена на придобиване с вкл. данък и такси (лв.)*	Продавач/и	Пазарна цена, според изготвената оценка (лв.)
23.7.2020	П	27293.2.56	1975	19750,00	387,28	434,33	19,74	20591,35	Физически лица	32592
	Н	27293.2.57	1199	11990,00	235,35	263,95	12,00	12501,30		19786
24.7.2020	Н	27293.2.40	3956	39560,00	890,47	870,32	39,56	41360,35	Физически лица	67895
27.7.2020	Н	27293.2.162	2812	28120,00	633,19	618,64	28,12	29399,95	Физически лица	47797
29.7.2020	Н	27293.2.95	719	7190,00	295,96	158,96	10,00	7495,96	Физически лица	11747
30.7.2020	Н	27293.2.26	796	7900,00	385,80	173,80	10,00	8469,60	Физически лица	13005
31.7.2020	Н	27293.2.61	980	9800,00	372,85	215,60	10,00	10398,45	Физически лица	16172
31.7.2020	Н	27293.2.62	757	7570,00	369,37	166,54	10,00	8115,91	Физически лица	12367
5.8.2020	Н	27293.2.251	1133	11330,00	377,71	249,26	11,33	11968,30	Физически лица	18697
6.8.2020	Н	27293.2.208	1018	10180,00	403,91	223,96	10,18	10818,05	Физически лица	16799
10.8.2020	Н	27293.2.218	570	5700,00	325,90	125,40	10,00	6161,30	Физически лица	9218
10.8.2020	Н	27293.2.85	1881	18810,00	545,47	413,82	18,81	19788,1	Физически лица	31041
14.8.2020	Н	27293.2.165	2123	21230,00	653,74	467,06	21,23	22372,03	Физически лица	35735
14.9.2020	Н	27293.2.17	4138	41380,00	492,10	910,14	41,38	42823,62	Физически лица	71000
	Н	27293.2.67	2178	21780,00	259,20	479,38	21,79	22540,37		36000
28.9.2020	Н	27293.2.204	4309	43090,00	779,83	947,98	43,09	44860,9	Физически лица	74000

**„ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ“ АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

29.9.2020	Н	27293.2.227	2193	21930,00	527,91	482,46	21,93	22962,3	Физически лица	36914
	Н	27293.2.70	281	2810,00	73,45	59,92	2,81	2946,18	Физически лица	4000
7.10.2020	Н	27293.2.214	1814	18140,00	474,65	400,98	18,14	19033,77	Физически лица	30000
12.10.2020	Н	27293.2.196	4016	40160,00	553,78	883,52	40,16	41637,46	Физически лица	69000
	Н	27293.2.271	1093	3825,50	119,78	84,09	3,82	4033,19	Физически лица	17000
	Н	27293.2.272	1024	3584,00	112,27	78,82	3,58	3778,67		16000
13.10.2020	Н	27293.2.273	1913	6695,50	209,96	147,4	6,71	7059,57	Физически лица	30000
22.10.2020	П	27293.2.157	3632	69056,00	1127,67	1519,23	69,06	71771,96	Физически лица	62334
23.10.2020	Н	27293.2.205	1772	17720,00	366,32	389,68	17,72	18493,72	Физически лица	29242
	Н	27293.2.206	1220	12200,00	252,47	268,56	12,20	12733,23		20133
27.10.2020	Н	27293.2.37	1433	8887,47	138,77	194,08	8,89	9229,21		23648

**„ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ“ АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

	Н	27293.2.41	723	4484,05	68,89	96,54	4,48	4653,96	Физически лица	11693
	Н	27293.2.76	2452	15207,30	238,47	333,22	15,21	15794,2		41273
	Н	27293.2.92	716	4440,63	68,89	96,54	4,44	4610,5		11579
	Н	27293.2.104	934	5792,67	89,44	125,23	5,79	6013,13		15105
	П	27293.2.153	754	4676,30	71,97	100,84	4,68	4853,79		12194
	П	27293.2.268	3500	21711,58	351,32	487,95	21,71	22572,56		60069
		Общо:	70685,00	665931,00	14921,53	14651,26	685,24	696189,03		
2.11.2020	Н	27293.2.229	533	5330,00	108,82	116,81	5,33	5560,96	Физическо лице	8532
	Н	27293.2.266	2501	25010,00	513,01	550,67	25,01	26098,69		42098
12.11.2020	Н	27293.2.69	574	5740,00	290,68	126,28	10,00	6166,96	Физически лица	9188
1.12.2020	П	27293.2.265	1044	10000,00	367,75	220,00	10,00	10597,75	„Екстрема спорт“ ЕООД, ЕИК 200899696	17056
18.12.2020	Н	27293.2.96	2834	28340,00	587,83	623,48	28,34	29579,65	Съюз на евангелските съборни църкви в България, ЕИК 000703600	46800
21.12.2020	Н	27293.2.215	681	6810,00	330,55	149,82	10,00	7300,37	Физически лица	11013
	П	27293.2.44	991	7110,00	185,16	156,42	7,11	7458,69	Физически лица	16190
23.12.2020	Н	27293.2.278	1513	10890,00	283,59	239,58	10,89	11424,06		22471

*Н-нива П-пасище

* Това е и стойността на имота, отразена във финансовия отчет към 31.12.2020 г.

Източник: „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ

В таблицата по-долу е представена информация за придобитите от Дружеството недвижими имоти през 2021 г. до датата на изготвяне на Регистрационния документ.

Таблица № 16 Придобити от „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ недвижими имоти през 2021 г.

Дата на придобиване	Вид ПИ*	Идент.№	Площ (кв.м.)	Цена на придобиване (лв.)	Нот.такси (лв.)	МДТ (лв.)	Такса вписване (лв.)	Общо цена на придобиване с вкл. данък и такси (лв.)	Продавач/и	Пазарна цена, според изготвената оценка (лв.)
13.1.2021	Н	27293.2.58	30002	112215,00	881,93	2468,73	112,20	115677,86	„Пауър Инвест Ко“ ООД, ЕИК 131469840	594126
13.1.2021	Н	27293.2.94	1377	11300,00	343,90	248,60	11,30	11903,80	Физически лица	22724
	Н	27293.2.72	1016	5300,32	109,19	116,61	5,30	5531,42	Физически лица	16599

**„ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ“ АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

	H	27293.2.175	647	3382,72	69,69	74,42	3,38	3530,21		10464
14.1.2021	H	27293.2.127	2458	12862,96	264,99	282,98	12,87	13423,80		40547
	H	27293.2.226	1024	10240,00	197,86	223,04	10,24	10671,14	Физически лица	16729
9.2.2021	П	27293.2.267	2472	24720,00	484,41	546,08	24,72	25775,21		37082
9.2.2021	H	27293.2.100	2528	25280,00	556,11	556,16	25,28	26417,55	Физическо лице	42135
9.2.2021	H	27293.2.198	558	5500,00	305,00	121,00	10,00	5936,00	Физически лица	8122
11.2.2021	H	27293.2.222	3594	25000,00	567,75	550,00	25,00	26142,75	Физически лица	60496
12.2.2021	H	27293.2.52	954	5000,00	275,25	110,00	10,00	5395,25	Физическо лице	15586
12.2.2021	H	27293.2.117	1950	19500,00	496,75	429,00	19,50	20445,25	Физически лица	32180
12.3.2021	H	27293.2.203	1019	10190,00	450,04	224,18	10,19	10874,41	Физическо лице	16600
18.5.2021	H	27293.2.65	2465	24650,00	645,06	542,30	24,65	25862,01	Физическо лице	40823
	H	27293.2.173	1142						Физически лица	18913
31.5.2021	H	27293.2.213	2093	24500,00	672,90	539,00	24,50	25736,40		34662
17.6.2021	H	27293.2.219	805	8050,00	634,48	177,10	10,00	8871,58		

**„ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ“ АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

										13198
18.6.2021	H	27293.2.29	3382	33820,00	838,31	744,04	33,82	35436,17	Физически лица	57129
23.6.2021	H	27293.2.19	982	9820,00	491,09	216,04	10,00	10537,13	Физически лица	16300
25.6.2021	H	27293.2.18	3303	33030,00	814,92	726,66	33,03	34604,61	Физически лица	56342
28.6.2021	H	27293.2.191	2182	21820,00	762,71	480,04	21,82	23084,57	Физически лица	36136
29.6.2021	П	27293.2.262	2513	6200,00	365,58	136,40	10,00	6711,98	Физически лица	38205
30.7.2021	H	27293.2.88	3245	32450,00	757,38	713,90	32,45	33953,73	Физическо лице	55352
3.8.2021	H	27293.2.93	1047	10275,00	565,42	226,05	10,28	11076,75	Физическо лице	17339

3.8.2021	Н	27293.2.101	1372	13720	398,71	301,84	13,72	14434,27	Физически лица	22722
28.09.2021	Н	27293.2.63	1227	11933	461,93	262,53	11,93	12669,39	Физическо лице	20930
28.09.2021.	Н	27293.2.13	707						Физически лица	10011
	Н	27293.2.43	580							9125
	Л	27293.2.107	340							4814
	П	27293.2.151	255	18820	658,31	414,04	18,82	19911,17		3611
27.10.2021	Н	27293.2.192	1090	10900	447,06	239,80	10,90	11597,76		18100
									Физическо лице	
Общо:			78329	530479	13516,73	11670,54	545,90	556212.17		1387081

*Н-нива П-пасище Л-ливада

Източник: „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ

Всичките придобити към настоящия момент имоти от Дружеството, са земеделски земи – ниви и пасища, и се намират в землището на с. Елешница, общ. Разлог.

Не са извършвани строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти. Имотите не са отдавани за ползване срещу заплащане.

Към датата на последния изготвен финансов отчет не са извършвани допълнителни разходи за въвеждане на активите в експлоатация.

Към настоящия момент Дружеството е придобило 149,014 дка поземлени имоти – пасища и ниви 6-та категория, в землището на с. Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград.

5.7.2. Съществени инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение или за които са поети твърди ангажименти

Емитента няма други съществени инвестиции, извън описаните в предходната т. 5.7.1. , които да са в процес на изпълнение или за които да са поети твърди ангажименти.

Намеренията на мениджмънта на Дружеството към настоящия момент са насочени към придобиване на още поземлени имоти в близост до минерални извори, и по конкретно в района на с. Елешница, общ. Разлог, тяхната комасация и промяна на предназначението им в имоти за строителство, и строителство на ваканционни имоти.

5.7.3. Застраховки

Придобитите земеделски земи в момента не са застраховани. Съгласно чл. 21, ал. 2, от ЗДСИЦДС за земеделските земи по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и за незастроените поземлени имоти изискването за застраховане не е задължително.

5.7.4. Оценка на недвижимите имоти

Съгласно изискванията на ЗДСИЦДС „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е възложило на независими оценители – колектив от от „Консултантска къща Амрита“ ООД (инж. Петьо Бечев Сертификат № 810100543 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения; инж. М. Карастоянова Сертификат № 100100986 – за оценка на недвижими имоти; Сертификат № 810100135 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения), извършването на оценка на недвижимите имоти, които възнамерява да придобие.

Резюме на изготвените оценки:

Цел на оценката

Определяне на пазарната на стойност на имотите

Дата на извършване на огледа: 20. 07. 2020 г.

Дата на оценката: 20. 07. 2020 г./25.08.2020/07.09.2020 г./01.10.2020 г./10.12.2020 г. /22.12.2020 г. /06.01.2021 г./03.02.2021 г./10.03.2021 г.; 14.05.2021 г., 14.06.2021 г., 21.06.2021 г., 22.06.2021 г., 27.07.2021 г., 28.09.2021 г., 26.10.2021 г.

Стандарт и база на стойността

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. и без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/, чрез използването на съответните подходи и методи, като отделно от използваните при оценката методи извежда ликвидационна стойност при ускорена продажба на оценявания актив.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на база пазарна стойност – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Използвани подходи и методи на оценка

Пазарен подход – метод на сравнителните продажби

Пазарният подход дава индикация за стойност, като оценяваният актив се сравнява с идентични или аналогични (сходни) активи, за които е налична ценова информация. Когато сравняваната пазарна информация не се отнася до еднакви или по същество еднакви активи, оценителят извършва сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравняваните активи и оценявания актив. Често е необходимо да се направят корекции на базата на този сравнителен анализ. Оценителят документира причините за тези корекции и как са били определени количествено.

Методът на сравнителните сделки използва информация за сделки с активи, които са идентични или аналогични на оценявания актив, за да се стигне до индикация за стойност. Ако сключените наскоро сделки са малък брой, оценителят може да разгледа цените на идентични или аналогични активи, които са котираны или оферирани за продажба.

Приходен подход – метод на поземлената рента

Приходният подход дава индикация за стойност чрез преобразуване на бъдещите парични потоци в една единствена настояща стойност. При приходния подход стойността на един актив се определя чрез съпоставяне със стойността на приходите, паричните потоци или стойността на икономите от разходи, генерирани от актива.

Основна база за приходния подход е очакването на инвеститорите за получаване на възвръщаемост от инвестициите им, която би трябвало да отразява възприеманото ниво на риска от инвестициите.

Метод на поземлената рента

Арендната вноска за земеделските земи е изчислена като процент от стойността на земята. $Av = K \times Cз$, където: Av – арендна вноска K – анюитетен фактор за вечна рента, при безкраен период от време $AФНС=1$ /нормата на възвръщаемост Cз – цена на земята

В европейските държави, където арендата на земя има широко приложение, K се движи в границите 0,03 – 0,08, т.е. годишната арендна вноска представлява от 3 до 8 % от пазарната цена на земята.

Ограничаващи условия и допускания

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на база пазарна стойност – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Оценката на обекта представлява становище на оценителя във формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан, относно стойността на обекта за конкретна цел, упомената по-горе, към датата на оценка и в условията на конкретен пазар. Становището на оценителя не е задължително за възложителя.

Използваните данни са предоставени от възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка. Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. и без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/, чрез използването на съответните подходи и методи, като отделно от използваните при оценката методи извежда ликвидационна стойност при ускорена продажба на оценявания актив.

Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставените документи за собственост, обектите по оценките представляват: земеделски земи – пасища и ниви б – та категория с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива и пасище, шеста категория на земята при неполивни условия, , находящи се в землището на с.Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград.

Не е установена разлика между действителното състояние на обектите и параметрите в предоставените документи.

Външни фактори, определящи стойността

Местоположение: Оценяваните имоти се намират в западната част на землището на с.Елешница, общ. Разлог, обл. Благоевград, в близост до коритото на р.Места. Село Елешница отстои на 17 км източно от гр.Разлог и на 70 км югоизточно от гр.Благоевград.

Екология: В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата.

Площ и граници на имота: Оценяваните поземлени имоти съгласно документите за собственост са с обща площ от 147,924 дка без очертани реални граници. Имотите са с размери от 0,255 дка до 30,002 дка.

Форма и релеф: Имотите са с правилна форма, а големият имот е с неправилна форма, равнинни.

Техническа обремененост: Възложителят не представя информация имотите да са обременен сервитутно или директно от други съществуващи или проектно предвидени елементи на подземния кадастър (подземни технически мрежи и проводни).

Заклучение: Село Елешница е разположено на 760 м надморска височина, с предимно планински, а на юг полупланински характер. В селото има минерален извор с лечебни свойства и са изградени два балнеоложки лечебни центъра.

Към датата на оценката няма предлагане на земеделски земи в с.Елешница. Наличието на минерални извори, както и развитата ски насоченост в региона са предпоставка поземлените имоти със статут земеделски земи да се предлагат с инвестиционни проекти и процедури по промяна на значението.

Резултатите от оценките са следните (за имоти придобити до 31.12.2020 г.):

Метод на Сравнителните продажби: 1 177 835 лв.

Метод на Поземлената рента 20 153 лв.

Изчислена пазарна стойност 1 177 383 лв.

Пазарна стойност на имотите общо 1 177 383 лева.

Резултатите от оценките са следните (за имоти придобити през 2021 г.):

Метод на Сравнителните продажби: 1 387 020 лв.

Метод на Поземлената рента 23 641 лв.

Изчислена пазарна стойност 1 387 081 лв.

Пазарна стойност на имотите общо 1 387 081 лева

Анализът на резултатите показва, че стойността на рентата за района е адекватна на пазарната стойност на имотите. При определяне на крайната пазарна стойност като доминиращ е избран метода на сравнителните продажби на който е дадена тежест 100%.

Пазарната стойност на имотите, придобити от Дружеството през 2020 г. е определена на общо 1 177 383 лева. Цената на придобивне от „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е общо 665 931 лева (във финансовия

отчет към 31.12.2020 г. към цената на придобиване на всеки от имотите, е добавен местният данък, заедно с нотариалната такса и такса вписване и стойността на имотите отразена там е общо 696 189,03 лв.).

Придобитите през 2021 г. , до датата на Регистрационния документ, общо 78,329 дка земеделски земи, са закупени от Дружеството за 530 479 лв., при пазарна стойност по оценки 1 387 081 лева.

Сравнителни статистически данни за пазарните цени на подобни недвижими имоти

Таблица № 2 Пазарни цени (на база оферти) на подобни на придобитите от „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ земеделски земи

Местоположение	Източник	Вид имот	Категория	Площ дка	Цена лв.	Цена лв./дка
с. Баня, общ. Разлог	https://www.alo.bg/3561060	нива	6	1,5	30 000	20 000
с. Бачево, общ. Разлог	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r162119290834091&slink=6rjzte&f1=3	УПИ	6	1,249	32 271	25 838
Гр. Разлог	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r161512509139444&slink=6rgs6r&f1=1	нива	6	6,600	136 908	20 744
с. Баня, общ. Разлог	https://www.alo.bg/4595428	нива	6	1,5	29999	20 000
с. Баня, общ. Разлог	https://www.alo.bg/4347048	пасище	1	0,560	22 222	40 000

Към датата на Регистрационния документ предлагането на земеделски земи в с.Елешница е оскъдно, също и по времето на изготвянето на пазарните оценки на земите. Липсват статистически данни за цените на подобни имоти. Наличието на минерални извори, както и развитата ски насоченост в региона са предпоставка поземлените имоти със статут земеделски земи да се предлагат с инвестиционни проекти и процедури по промяна на значението

5.7.5. Информация за съвместните предприятия, в които емитентът притежава дял

Емитентът не притежава дял от капитала на съвместни предприятия.

5.7.6. Опазването на околната среда

Към датата на Документа на Дружеството не е известно съществуването на екологични проблеми, които могат да засегнат използването на придобитите недвижими имоти и/или биха обременили Дружеството с допълнителни разходи.

6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

"Варвара термал вилидж" АДСИЦ не е част от икономическа група.

"Варвара термал вилидж" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

7. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

7.1. Финансово състояние

За представяне на финансовото състояние на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ са използвани данни от ГФО (одитиран) към 31.12.2020 г. и междинния финансов отчет към 30.09.2021 г.

Не са представени сравнителни данни от годишен финансов отчет за предходната година (2019 г.), тъй като Дружеството е учредено и вписано в Търговския регистър през м. юни 2020 г. Представените сравнителни данни от междинния финансов отчет към 30.09.2020 г., са към момента на учредяване/вписване на Дружеството в Търговския регистър, преди „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ да започне дейност.

Дружеството е учредено с акционерен капитал от 500 хил. лв. Към 30.09.2021 г. капиталът на Дружеството е 1 500 хил. лв.

Таблица № 3 Финансова информация за "Варвара термал вилидж" АДСИЦ

	31.12.2020 г. BGN'000	30.09.2021 г. BGN'000	30.09.2020 г. BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	696	1239	212
Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи	0	137	0
Сума на нетекущите активи	696	1376	212
Текущи активи			
Текущи вземания	54	133	242
Парични средства	36	62	45
Сума на текущите активи	90	195	287
ОБЩО АКТИВИ	786	1571	499
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен акционерен капитал	500	1500	500
Резерви	0	0	0

Натрупана печалба (загуба)	-25	-43	-3
Общо собствен капитал	475	1457	497
Текущи пасиви			
Задължения към доставчици и клиенти по аванси	311	114	0
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	<u>786</u>	<u>1571</u>	<u>497</u>

Източник: „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ

За периода м. юни – м. декември 2020 година, Дружеството е закупило 41 имота в с. Елешница, община Разлог, област Благоевград с общ размер 70685 кв. м. на обща стойност 696 хил. лв. В периода м. януари – м. септември 2021 година, Дружеството е закупило 30 имота в с. Елешница, община Разлог, област Благоевград с общ размер 77239 кв. м. на обща стойност 520 хил. лв. Общо към 30.09.2021 г. Дружеството е закупило имоти на стойност с обща площ 147 кв.м. на обща стойност 1148 хил.лв. Имотите са класифицирани като имоти с инвестиционна цел. Същите ще бъдат окрупнени, урбанизирани с цел изграждане на вилно селище затворен тип.

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ Дружеството е придобило още земеделски земи – или общо за 2021 г. 78,329 дка в землището на с. Елешница, общ. Разлог за сумата от 556 хил. лв., в която сума са вкл. нотариални такси, такси вписване и МДТ.

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ не е извършвало друга дейност и няма приходи от дейността за 2020 г. Разходите са предимно разходи за външни услуги – 23 хил. лв. и 2 хил.лв. други разходи. Дружеството няма разходи за възнаграждения през 2020 г. Към 30.09.2021 г. Дружеството няма приходи от дейността, разходите са за придобиване на дълготрайни материални активи и са 137 хил.лв.

Финансовия резултат на Дружеството към 31.12.2020 г. е загуба в размер 25 хил. лв., а към 30.09.2021 г. загубата нараства до 43 хил. лв.

От края на последния отчетен финансов период, за който е предоставена историческа финансова информация в Регистрационния документ (30.09.2021 г.) не е настъпила значителна промяна в търговската позиция на Емитента или неговото финансово състояние.

По целесъобразност нефинансови ключови показатели за изпълнение, имащи отношение към конкретната стопанска дейност на Емитента

Дружеството възнамерява да следва политика на корпоративна социална отговорност и доброволно да интегрира социални и екологични аспекти в своите бизнес стратегии. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ ще заложи на строителство щадящо околната среда, ще търси енергоефективни решения и намаляване разходите за електроенергия. Ще осигури разделно събиране на нормативно предвидените видове отпадъци, където е приложимо.

По-конкретно корпоративната социална отговорност ще бъде насочена в следните области:

Околна среда и екология - контрол върху замърсяването, възстановяване или опазване на околната среда, съхраняване на природните ресурси, рециклиране, разходи за енергийна ефективност и намаляване замърсяването на околната среда, управление на въздействието на околната среда и природните ресурси

Общество - облагородяване на средата на местата, на които Дружеството ще изгражда своите проекти, опазване на културно-историческото наследство.

Човешки капитал и условия на труд - членовете на СД и единствения служител, който има Дружеството, назначен по трудов договор следва да са с висока професионална квалификация; развитие на здравословни и безопасни условия на труд, обучение и развитие на служителя на Дружеството, както и на членовете на СД.

Борбата с корупцията и подкупите – контрол, с цел превенция на корупцията и подкупите, чрез ясната организационна структура и разпределението на отговорностите при осъществяване на дейността на „Варнара термал вилидж“ АДСИЦ

7.2. Вероятно бъдещо развитие на Емитента

Плановите на Дружеството предвиждат при успешно приключване на настоящото увеличение, набраните средства да бъдат насочени към закупуване на още земеделски земи в землището на с. Елешница, общ. Разлог в близко бъдеще и стартиране на процедури по урежуване на имотите.

Дружеството не е извършвало и няма да извършва научноизследователска и развойна дейност.

7.3. Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството

Съгласно Устава на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ, максималният размер на годишните разходи по управление и обслужване на дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на третите лица, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 10 (десет) на сто от средната годишна стойност на активите по баланса на дружеството, изчислена като средната аритметична величина от сумата на актива в края на текущата година и от сумата на актива в края на предходната.

7.4. Резултати от дейността

Дружеството е учредено през юни 2020 г. Към момента на изготвяне на Регистрационния документ „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е придобило недвижими имоти – 149,014 дка земеделски земи. През 2020 г. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ не е реализирало приходи. Резултата от дейността за 2020 г. е загуба от 25 хил.лв., а към 30.09.2021 г. загубата нараства на 43 хил. лв.

Дейността на Емитента през настоящата 2021 г. ще бъде повлияна от следните фактори: форсмажорни обстоятелства и макроикономическата среда в страната и международната икономическа конюнктура. Влиянието на тези фактори е породено от разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19). Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап е невъзможно да се направи надеждна оценка и да се определи степента на потенциалния ефект и влиянието на пандемията върху резултатите на Дружеството.

Към датата на настоящия Регистрационен документ на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ не е известно да съществуват други значителни фактори, необичайни или редки събития, или нови развития, които биха могли да засягат съществено дейността на Емитента и неговите резултати.

Доколкото е известно на Емитента, не са настъпили други фактори от правителствен, икономически, фискален, паричен или политически характер, които значително биха могли да засегнат пряко или косвено неговата дейност. Всички рискови фактори, които биха могли пряко или косвено да се отразят на финансовата позиция на Дружеството са описани в раздел „Рискови фактори“ на настоящия Регистрационен документ. В интерес на всички потенциални инвеститори е да се запознаят внимателно с тази точка, преди да вземат своите инвестиционни решения.

8. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

8.1. Информация за капиталовите ресурси на емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни)

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е учредено с основен капитал в размер на 500 хил. лв. Дружеството придоби през 2020-2021 г. недвижими имоти През 2021 г. Дружеството увеличи своя капитал с 1 000 000 лв. от 500 000 лв. на 1 500 000 лева.

В средносрочен план капиталовите ресурси на Дружеството ще се формират от планираното увеличение на капитала с още 1 000 000 лева.

В дългосрочен план капиталовите ресурси ще бъдат осигурени от реализираните положителни финансови резултати (част от собствения капитал на Дружеството), както и от последващи увеличения на капитала или привличане на заемни средства при необходимост.

8.2. Паричните потоци на Емитента

Таблица № 4. Нетни парични потоци по видове дейности на Емитента на база неаудитирания междинен финансов отчет към 31.12.2020 г.

	31.12.2020	30.09.2021	30.09.2020
Парични потоци от оперативна дейност			
Парични плащания към контрагенти	(767)	(1660)	(452)
Други постъпления/(плащания), нетно	303	686	(3)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(464)	(974)	(452)
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления свързани с увеличение на капитала	500	1000	500
Плащания свързани с погасени и предоставени заеми	-		
Нетни парични потоци от финансова дейност	500	1000	500
Изменение на паричните средства през периода	36	26	45

Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода

0 36 0

Парични средства и парични еквиваленти в края на периода

36 62 500

Генерираните парични потоци на Емитента към 31.12.2020 г. са от набирането на уставен капитал – вноски от акционерите при учредяването на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, а тези към 30.09.2021 г. от задължителното първоначално увеличение на капитала. Сумата в размер на 500 хил. лв. съгласно отчета на Емитента към 31.12.2020 г. е нетен паричен поток от финансова дейност, както и сумата в размер на 1000 хил. лв., съгласно отчета към 30.09.2021 г.

Нетния паричен поток от оперативна дейност на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, съгласно отчета към 31.12.2020 г. е отрицателен (464) хил. лв. и представлява парични плащания към контрагенти – покупната цена на придобити от Дружеството недвижими имоти. Дружеството няма постъпления от оперативна дейност. Изменението на паричните средства за периода е 36 хил. лв. Такъв е размера на паричните средства към 31.12.2020 г. Отрицателен е (974) хил. лв. и нетния паричен поток от оперативна дейност към 30.09.2021 г. - представлява парични плащания към контрагенти – покупната цена на придобити от Дружеството недвижими имоти. Дружеството има 160 хил. лв. приходи от продажби. Изменението на паричните средства за периода е 26 хил. лв. Размера на паричните средства към 30.09.2021 г. е 62 хил. лв.

8.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента

Към датата на Проспекта, Дружеството е придобило недвижими имоти със средствата от учредителната емисия акции и средствата от задължителното първоначално увеличение на капитала. Дружеството няма конкретен план за нуждата от финансиране на този етап. Средствата набрани от настоящото увеличение на капитала ще бъдат използвани за дейността на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, а именно за придобиване на недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения в тях. При набелязването на конкретни имоти за покупка и недостиг на средства, при подходящи пазарни условия Дружеството би могло да увеличи своя капитал чрез емитиране на нови акции. Като допълнителен източник на средства Дружеството предвижда използването и на външно финансиране под формата на банкови кредити и/или облигационни емисии. Изборът на финансиране и поддържането на определена капиталова структура ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на свободни ресурси, като ще бъде избрана такава структура, която минимизира цената на капитала. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите при определено ниво на риск. Максималният размер на предвиденото външно финансиране е 75 % от стойността на активите, предмет на придобиване.

Дружеството ще финансира своята дейност и от приходите от оперативна дейност.

8.4. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента

Към датата на изготвяне на настоящия Документ няма ограничения в отношение на използването на капиталови ресурси от Дружеството, освен предвидените в ЗДСИЦДС и Устава.

Ограниченията в използването на капиталови ресурси са заложи в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦДС). Чл. 7 от ЗДСИЦДС регламентира минималният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел (ДСИЦ), който е 500 000 лв., като вноските могат да бъдат само парични. Дружеството със специална инвестиционна цел трябва да поддържа собствен капитал, най-малко равен на 500 000 лв. Чл. 8 от ЗДСИЦДС регламентира сумите, набрани от издаването на ценни книжа, да се внасят от лицата, закупили ценните книжа, по банкова сметка, специално открита от ДСИЦ. Паричните средства и ценните книжа на дружеството със специална инвестиционна цел се съхраняват в банка-депозитар. След получаването на лиценз за упражняване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, то е длъжно да извърши първоначално увеличение на капитала на стойност най-малко 150 000 лв., като първоначалното увеличаване на капитала на дружеството със специална инвестиционна цел се извършва само въз основа на потвърден от Комисията проспект. При упражняване на дейността си ДСИЦ е изправено пред законово-определени възможности за инвестиране на набраните средства по предходния параграф. В чл. 25, чл. 26, чл. 28 от ЗДСИЦДС са описани общите ограничения пред дружествата и ограниченията при инвестиране на свободните средства на дружеството.

Дружеството ще се съобразява със законово предвидените ограничения, представени в раздел „Инвестиционни ограничения“.

8.5. Информация за очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите

Към датата на Проспекта Дружеството няма поети ангажименти за конкретни бъдещи инвестиции.

9. НОРМАТИВНА СРЕДА

Със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦДС), обн. На 12.03.2021 г. се урежда възможността за създаване на акционерни дружества със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). Предметът на дейност на АДСИЦ по принцип може да се осъществява от всяко акционерно дружество, но въвеждането на специфични изисквания относно учредяването и функционирането на тези дружества дава основание АДСИЦ да се характеризира като нов вид правен субект.

На АДСИЦ е позволено да извършват само точно определени сделки - за набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестирането им в недвижими имоти. Всяко от тях може да извършва само този вид дейност след задължително лицензиране.

Философията на закона е насочена към повишаването на интереса на инвеститорите и развитието на капиталовия пазар, посредством разширяване на търгуемостта на компании, осигуряващи висока доходност и възвръщаемост на инвестицията. Разпределението на дивидентите на чуждестранните и местните лица подлежи на облагане с данък при източника. Най-малко 90% от нетните печалби на АДСИЦ се разпределят на акционерите под формата на дивидент.

Наред с разпоредбите на ЗДСИЦДС, по отношение на дейността на дружеството се прилагат разпоредбите на Търговски закон; Закон за корпоративното подоходно облагане; Закон за данъците върху доходите на физическите лица; Кодекс за осигуряване и други.

След лицензиране на дружеството и придобиване на публичен статут, дейността му ще се регулира също от Закон за публичното предлагане на ценни книжа; Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти; Закон за Комисията за финансов надзор; Закон за пазарите на финансови инструменти и подзаконовите нормативни актове.

Икономиката на Република България се основава на свободната стопанска инициатива. Тя е пазарна, отворена, с развит частен сектор и ограничен брой държавни предприятия. България е член на Световната

търговска организация от 1 декември 1996 г. От 1 януари 2007 г. България е член на Европейския съюз (ЕС). Българската икономика се характеризира с икономическа, политическа и финансова стабилност.

Страната има стратегическо географско разположение, либерализиран достъп до пазари с над 560 млн. потребители и най-нисък корпоративен данък в ЕС - 10%. Дава се възможност за нулев процент данък печалба за инвестиции в общини с висока безработица, както и завишени амортизационни норми (на 50%) за инвестиции в нови машини, производствено оборудване и апаратура; компютри, периферни устройства и софтуер. На територията на България има възможност за ползване на данъчен кредит по специалния ред за начисляване на ДДС при внос за изпълнение на инвестиционни проекти. Данъчната политика въвежда 5% данък върху дивидентите и 10% "плосък данък" върху доходите на физическите лица. България е с най-ниската данъчна тежест за домакинствата и бизнеса в целия ЕС. Страната се отличава с предвидимата фискална политика и устойчивата среда за правене на бизнес.

Членството на страната в ЕС и стабилната макроикономическа рамка благоприятства процеса на снижаване на лихвените равнища в страната и намаляване разликата им с тези в евро зоната. Като член на ЕС, България е значително по-атрактивна за чуждестранни инвестиции и е улеснено значително извършването на дейност в страната на чуждестранни и най-вече на европейски компании. Това се отнася особено за сектора на финансовите услуги, поради възможността на кредитни, застрахователни и други финансови институции, лицензирани в други държави – членки на ЕС, да извършват директно бизнес в България при условията на свободно предоставяне на услуги.

От 1997 г. насам българската икономика се развива в условията на валутен борд, който замени предишния паричен режим на плаващи валутни курсове. При валутния борд местната валута (българският лев) е фиксирана към еврото при курс 1.95583, който досега остава непроменен. Съгласно Закона за Българската народна банка (БНБ), общата сума на паричните задължения на БНБ не може да превишава левовия еквивалент на брутния международен валутен резерв. Валутният борд изисква строга фискална дисциплина, а законът забранява на централната банка да кредитира правителството. При действащ в страната валутен борд инструментите на парична политика са ограничени, операциите на открития пазар от страна на БНБ са невъзможни, както и рефинансирането на търговските банки. Единственият наличен инструмент на паричната политика са минималните задължителни резерви. Функцията на БНБ като кредитор от последна инстанция може да бъде осъществявана при възникването на системен риск, но само до законоустановен лимит и срещу ограничен кръг допустими обезпечения.

През юли 2020 г. Република България беше приета и във валутно-курсовия механизъм ERM II и в банковия съюз, като стъпка към влизането ѝ в еврозоната. Това е допълнителна гаранция за запазване на икономическата и финансовата стабилност от страна на официалните институции, с цел да се постигне устойчиво сближаване с икономиката на еврозоната. ЕЦБ определи настоящият базов курс за конвертирането на националната валута на страната в евро - от 1,95583 лева, като се запазва валутният борд, действащ от 1997 г. Чрез създадения на 1 януари 1999 г. валутен механизъм ERM II се гарантира, че колебанията в курса на еврото спрямо други валути на държави членки на Европейския съюз, няма да нарушат икономическата стабилност в рамките на единния пазар. Задачата му е и да помогне на страните извън еврозоната да се подготвят за пълноценното си участие в нея. С ERM II централният курс на валутата на съответна държава извън еврозоната се фиксира спрямо еврото, а колебанията в този курс могат да бъдат в строго определени граници. За България те са плюс/минус 15%. Ако държавата спазва това изискване за поне две години, тя би могла да стане пълноправна част от еврозоната. В резултат на това страната ще намали риска си, ще се стимулират допълнително чуждестранните инвестиции, ще намалеят транзакционните разходи между икономическите субекти в рамките на общността.

Съгласно Конституцията България е република с парламентарно управление, единна държава с местно самоуправление. Всички граждани са равни пред закона. Не се допускат никакви ограничения на правата или привилегии, основани на раса, народност, етническа принадлежност, пол, произход, религия,

образование, убеждения, политическа принадлежност, лично и обществено положение или имуществено състояние. Държавната власт се разделя на законодателна, изпълнителна и съдебна.

Политическият живот в Република България се основава върху принципа на политическия плурализъм. Основните институции на държавата според Конституцията са Народното събрание (Парламент), Президентът, Министерският съвет, Съдебните органи (съд, прокуратура, следствие), Конституционният съд, Висшият съдебен съвет, органите на местното самоуправление и др. Народното събрание осъществява законодателната власт и упражнява парламентарен контрол. Президентът е държавен глава. Той олицетворява единството на нацията и представлява Република България в международните отношения. Министерският съвет ръководи и осъществява вътрешната и външната политика на страната в съответствие с Конституцията и законите. Съдебната власт защитава правата и законните интереси на гражданите, юридическите лица и държавата.

Продължаващото прилагане на политиката на пазарна икономика и интеграцията на страната в рамките на ЕС би следвало да имат благоприятно въздействие върху икономиката на България и да подобряват средата, в която Дружеството извършва своята дейност. Не са налице фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на Емитента.

10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

10.1. Основните актуални тенденции в производството, продажбите, материалните запаси, разходите и продажните цени от края на последната финансова година до датата на регистрационния документ

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е дружество с кратка история, което въпреки, че към датата на Проспекта е започнало своята дейност и е придобило недвижими имоти, все още не се наблюдават никакви тенденции в приходите и разходите на Дружеството.

Няма други съществени тенденции, които Емитентът да вярва, че биха имали влияние върху неговата дейност след края на последния финансов отчет до датата на настоящия Документ.

Няма други известни за Емитента тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да имат значителен ефект върху перспективите му за текущата финансова година. Рисковете, описани в от настоящия Документ, описват обстановката и трудностите, с които Емитентът следва да се съобразява при осъществяване на дейността си.

До датата на настоящия Документ няма значителна промяна във финансовото състояние на Емитента, която е настъпила след края на последния финансов период, а именно към 30.09.2021 г., за който е публикувана финансова информация.

10.2. Информация за известните тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента най-малко за текущата финансова година

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ развива своята дейност в Република България. Реализацията на Дружеството е свързана с цялостната икономическа ситуация в страната, успешното прилагане на

движещите пазара икономически реформи, растежа на брутния вътрешен продукт и нарастващата покупателна способност на българските потребители. По – долу са представени данни и информация за основни макроикономически тенденции в такива в сектора, в който ще развива дейност Дружеството:

Преглед на основните тенденции в макроикономическо отношение в страната и в сектора, в който Дружеството ще развива дейност

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от макроикономическа среда в Европа и България.

Възникналата през 2020 г. и съществуваща към момента световната пандемия във връзка с COVID-19, обявена от Световната Здравна Организация (СЗО) и извънредната епидемична обстановка в България определят негативни тенденции за развитието на БВП, безработицата, доходите, инфлацията, пазара на недвижими имоти и туризма.

Брутен вътрешен продукт

През 2019 г. брутният вътрешен продукт (БВП) на България нарасна с 3,4%, продължавайки започналата от 2015 г. тенденция на сравнително висок икономически растеж. През 2020 г. БВП спадна с 4,2% на годишна база според оценките на НСИ. За 2021 година прогнозата за ръста на БВП на МФ е между 3,1% и 3,3%, а на Европейската комисия 3,5 %.

Брутният вътрешен продукт (БВП) на България има ръст от 9.9% през второто тримесечие на 2021 г. спрямо същия период на миналата година, сочат сезонно изгладените данни, разпространени от Националния статистически институт. Спрямо първото тримесечие на годината повишението е с 0.6%. Спрямо второто тримесечие на 2020 г., когато българската икономика беше тежко засегната от коронавирусната пандемия, БВП през периода април - юни нараства с цели 9,6% след спад с 1,8% през първите три месеца на настоящата година. Това е най-силният икономически растеж от началото на 1998 г.

По данни на Евростат през второто тримесечие на 2021 година обемът на БВП в еврозоната се е увеличил с 2.2% и с 2.1 на сто в целия ЕС

На годишна основа, спрямо второто тримесечие на миналата година, БВП е нараснал с 14.3 процента в еврозоната и с 13.8 процента в целия съюз, след като се сви с 1.2 процента и в двете зони през първите три месеца на година.

Инфлация

Средногодишната инфлация за периода януари-декември 2020 г. спрямо периода януари-декември 2019 г. е 1,2%. МФ прогнозира средногодишната инфлация да се ускори до 2,1% през 2021 г. През последните две години от прогнозния период (2022 и 2023 г.) очакванията са средногодишната инфлация да бъде около 2,5-2,6%. Прогнозата на ЕК е инфлацията да нарастне до 1,7 % през 2021 г. и 1,8 % през 2022 г.

Безработица

Средногодишната стойност на коефициента на безработица за 2020 г. се покачи до 5,1 % и прекъсна тенденцията на спад от предходните години (4,2 % през 2019 г.). Очакванията на МФ за периода 2021–2023 г. са заетостта постепенно да започне да се възстановява, като за 2021 г. да се увеличи с 0,9 %, а през 2022 г. да се ускори до 1,5 % заедно с ускоряването на икономическия растеж в страната. Все пак достигане на броя на заетите, наблюдаван през предкризисната 2019 г., се очаква да се случи едва през първите месеци на 2023 г., когато годишният ръст на заетостта се прогнозира да е около 0,4 %.

Заедно с възстановяването на икономиката през 2021 г. се очаква коефициентът на безработица отново да възстанови низходящия си тренд, наблюдаван през преобладаващата част от последните десет години и средногодишната стойност на показателя за 2021 г. да намалее до 5,2% и до 4,6% през 2022 г.

Прогнозите на ЕК са за ръст на безработицата в еврозоната от 8,3 % през 2020 г. и 9,4 % през 2021 г. преди да спадне до 8,9 % през 2022 г. Прогнозите на ЕК са за ръст на безработицата в ЕС от 6,7 % през 2019 г. до 7,7 % през 2020 г. и 8,6 % през 2021 г. преди да спадне до 8,0 % през 2022 г.

Туризм

През последните години, до края на 2019 г., се наблюдава тенденция към увеличаване на разходите за туристически пътувания на българските граждани в страната и в чужбина - от стойности от 1,253 млрд. лв., за 2014 г. до 2,090 млрд. лв. за 2019 г.

През 2019 г. приходите от входящ туризъм надхвърлят 3,7 млрд. евро. Ръстът спрямо 2018 г. е 0,4%. Наблюдава се и засилване на интереса на чуждестранните туристи към България, както към лятна дестинация, така и към зима.

През периода януари – декември 2020 г. общият брой туристически посещения на чужденци в България е 2 687 709. Намалението спрямо периода януари – декември 2019 г. е 71,1%.

През периода януари – декември 2020 г. страните от Европейския съюз продължават да са важен генериращ пазар за международен туризъм на България с общ обем от 1 448 253 туристически посещения (спад от 72,1%).

За периода януари – декември 2020 г. приходите от входящ туризъм възлизат на над 1,3 млрд. евро, като спадът спрямо същия период на 2019 г. е 64%.

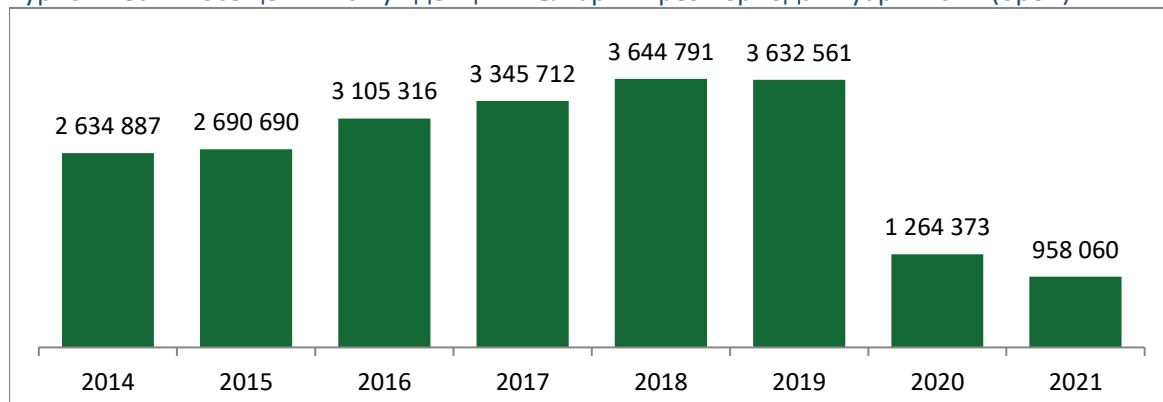
Последните два зимни сезона, преди преди кризата, породена от COVID -19 - 2017-2018 и 2018-2019 г. са най –силните зимни сезони за десетилетието, като чуждестранните туристи са над 1,6 млн., а приходите за сезон 2018-2019 възлизат на 565 млн. лв, като бележат ръст с 4,6 % от предходния сезон. Ръстът на пренушувалите в места за настаняване с 4 и 5 звезди през 2019 г. , спрямо 2014 г. е 55 %. Най – голям е интересът на чуждестранните туристи към Банско. Устойчиво нараства и броя на българските туристи, като за сезон 2018-2019 приходите от нощувки на български граждани са почти 100 млн. л. и бележат ръст от 7,3 %.

По отношение на летния туризъм също се наблюдава траен ръст през последното десетилетие. Туристическите посещения на чужденци през летен сезон 2018 г. 5.467 млн. Приходите от международен туризъм възлизат на 4,7 млрд. лв с ръст от 5,8 %. Ръстът на пренушувалите в места за настаняване с 4 и 5 звезди през 2018 г. , спрямо 2014 г. е 53 %. Наблюдава се ръст на българите, пренушували в места с 10 и повече легла, като през 2018 г. са над 1,7 млн. , с ръст от 28,2 % спрямо летен сезон 2014 г. Приходите от нощувки на български граждани са 189 млн. лв. за летен сезон 2018 г. Популярни за българите са и дестинациите за културен, СПА и планиски туризъм. В областта Благоевград са отседнали най-много – 7,9 % тези туристи.

С повишаване броя на туристите, нарастват и изискванията, което налага туристическите услуги да се приспособяват спрямо клиентите си. Напоследък изискванията на клиентите все повече са насочени към факторите извън тези на самия имот, а по скоро към заобикалящата среда, предоставяните допълнителни услуги, възможност за различни забавления и спорт, достъп и сигурност. Поради тази причина голяма част от туристите се насочват към затворени ваканционни комплекси/вилни селища със запазена природна среда, които позволяват задоволяването на всички потребности на едно място.

През периода януари – юни 2021 г. общият брой туристически посещения на чужденци в България е 958 060. Намалението на общия брой туристически посещения на чужденци спрямо периода януари – юни 2020 г. е 24,2%.

Туристически посещения на чужденци в България през периода януари - юни (брой)



Източник: НСИ

През периода януари – юни 2021 г. страните от Европейския съюз продължават да са важен генериращ пазар за международен туризъм на България с общ обем от 440 561 туристически посещения (спад от 21,7%).

За периода януари – май 2021 г. приходите от входящ туризъм възлизат на над 362 млн. евро, като спадът спрямо същия период на 2020 г. е 14,1%. За същия период българските граждани са реализирали общо 1 832 275 пътувания в чужбина.

Разходите за туристически пътувания на български граждани над 15 г. за първото тримесечие на 2020 г. са 26,273 млн. лв., през второто тримесечие спадат до 5,538 млн.лв, наблюдава се покачване през третото тримесечие до 15,980 млн.лв. и 11,904 млн.лв. през четвъртото тримесечие или общо 59,695 млн.лв. в сравнение с 2,090 млрд. лв. за 2019 г. спадът е драстичен.

Летен сезон 2021 г. протича значително по-благоприятно. Общият брой на туристите в места за настаняване е близо 3,7 млн. по неокончателни данни от ЕСТИ за периода май – август 2021 г. От тях над 2,3 млн. са българи, а чуждестранните туристи са близо 1,4 млн.

Постигнатите резултати са несъпоставимо по-високи спрямо летен сезон 2020 г. За периода май до 22 август 2021 г. общият брой туристи нараства по най-скромни оценки с около 1,6 млн. или с над 70% спрямо същия период на 2020 г, но се очаква забавяне на ръста във връзка с започващата четвърта вълна на Коронавирус в последната седмица на август. Ръстът на българските туристи по най-предпазливи оценки е с над 780 хил. или над 50%. Чуждестранните туристи се увеличават поне с 820 хил. или над 2 пъти.

В най-общ план за периода май – август 2021 г. малко под 60% от българските туристи са избрали почивка в област с излаз на море, а останалите малко над 40% са избрали друг вид туризъм. В началото на летния сезон значителен дял от българите са избрали СПА туризъм, но с напредването му този дял рязко спада за сметка на морския туризъм. Водещи дестинации за лятна почивка на българските туристи за периода от май почти до края на август 2021 г. /без да се включва Столицата/ са община Несебър – над 285 хил. български туристи, община Варна – над 176 хил. български туристи, община Приморско – над 135 хил. български туристи, община Созопол – над 114 хил. български туристи, община Велинград – над 106 хил. български туристи и др. Например, община Несебър постигна ръст на българските туристи над 45%, а община Варна – над 40%, община Банско – над 2 пъти, но спрямо по-слабия за тях период май – август 2020 г. Много висок ръст на българските туристи – над 65% за периода май – август 2021 г. се очертава във водещите СПА дестинации – Велинград, Хисаря и Разлог.

Развитие на пазара на недвижими имоти

Засиленият ръст на пазара на недвижими имоти в България през последните години, до края на 2019 г., дължащ се на стабилните темпове на ръст на българската икономика, доведе до засилено търсене на недвижими имоти от всички пазарни сегменти, заедно с нарастване на покупателната способност на потребителите. Ниските лихви, поддържани от местните банки, се отразиха положително на ускоряването на инвестиционната активност в сектора. Възможността за реализиране на печалба от растящите цени също така върна строителните и инвестиционни компании на пазара.

Общият доход на българските домакинства е нараснал с 23% през последните пет години. За същия период средният ръст в цените на имотите е 38% според данни "Ера България". Макар за периода като цяло доходите да изостават като ръст от цените, от 2017 г. насам кривите им нарастват почти успоредно.

Имотите стават все по-достъпни в последните години. Един квадратен метър в София напр., вече може да се купи с около 1,2 средни заплати. По данни на Bulgarian Properties средната цена на кв.м жилище през 2020 г. в столицата е 1 110 евро. За сравнение, през 2008 г., когато доходите са били по-ниски, а имотите по-скъпи (средна цена за София 1 340 евро на кв.м), за 1 кв.м са били нужни около три заплати. След 2012 г. обаче нивата вече са под 1,5 заплати и постепенно намаляват.

След стагнацията в периода между 2009 и 2016 г., кредитът устойчиво расте при спадащи лихви - спрямо юли 2017 г. той е с 61% повече, като в номинално изражение това е увеличение с 5 млрд. лева; само за последните 12 месеца нарастването е с 1,7 млрд. лева. Средните лихви по жилищни кредити в левове достига 2,73% през юли 2021 г.

Издадените разрешителни за строеж нарастват от 5562 за 2017 г. , на 5774 за 2018 г. и 5980 за 2019 г. Ръст отбелязва и започнатото строителство на нови сгради - в процентно отношение на годишна база за 2018 г. и 2019 г. е съответно 3,9% и 10.4%. Въведени в експлоатация за 2019 г. нови сгради са 3 064, скокът спрямо 2018 е цели 31,8%, а година по-рано увеличението е от 5,4%, от 2 205 до 2 324 броя. Строителството на жилища в България продължава да нараства и през последната четвърт на 2020 г., но по-бавно в сравнение с предишните тримесечия. Това показват предварителните данни на Националния статистически институт (НСИ) за въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради през октомври - декември 2020 г. През последната четвърт на 2020 г. са въведени в експлоатация 969 жилищни сгради - с 32 повече (3.4%) в сравнение със същия период на предишната година. Жилищата в тях са 4401, или с 220 повече (5.3%), сочат предварителните данни на НСИ. За сравнение, през всяко от предишните тримесечия на 2020 г. статистиката отчита двуцифрени ръстове на годишна база. За първото полугодие на 2021 г. са издадени разрешения за строеж за жилищни сгради с 35% повече разгъната застроена площ от същия период на 2020 г. и с 5% повече от полугодieto на 2019 г. - когато вече се наблюдаваха нови пикове на стартиращите строителни намерения; спрямо 2017 г. ръстът е 61%. Само за София нарастването е с 62% спрямо полугодieto на миналата година, с 20% спрямо 2019 г.

С началото на кризата, предизвикана от COVID-19 и наложилата се изолация голяма част от хората започнаха да преосмислят живота между четири стени и това извади на преден план повече купувачи с интерес към имоти със собствен двор и по-уединени и отдалечени от други хора. Това даде тласък и на покупки на имоти, които бяха не толкова атрактивни до момента, но пандемията ги направи особено търсени:

- Апартаменти на последни етажи с големи тераси (по възможност богато озеленени);
- Апартаменти на партерни нива в затворени комплекси с обособени собствени дворни площи;
- Ваканционни имоти с перспективно по-продължително използване като срок;
- Селски къщи и парцели;
- Сглобяеми къщи в близки до големите градове населени места.

Същевременно въпреки всеобщите очаквания от началото на 2020 г., че пандемията ще предизвика срив в цените на пазара на недвижими имоти, това не се случи. За някои градове в страната промяна не може да се отчете, а за други е налице дори лек ръст.

COVID кризата остави жилищния сегмент и сегмента земеделски земи от имотния пазар незасегнати.

Нарастването на цената на земеделската земя в България няма да спре и през следващите години. Средните цени на сделките с ниви нарастват в последните десет години от 279 лв./дка през 2010 г. до 1053 лв./дка за 2019 г. Земеделският сектор ще продължи да бъде стабилен и ще има среден ръст на цените от 5-10 % и през всяка от следващите години. Това показва прогноза на Българска асоциация на собствениците на земеделски земи.

Покупко-продажбите на недвижими имоти през пандемичната 2020 г. са с 8,2% по-малко, отколкото през предходната година, т.е. пазарът е бил по-слабо ликвиден. По данни на Агенцията по вписванията (АВ) пред нея са изповядани 185 445 сделки при 201 963 през предишните дванадесет месеца.

Според индекса на цени на жилищата, измерван от НСИ, жилищата към първото тримесечие на 2021 г. са с 45% по-скъпи от средното ценово ниво през 2015 г. и 7,5% в сравнение с година по-рано; за София нарастването е съответно с близо 66% и 12%. Индексът обаче исторически подценява пазарните цени на най-търсените имоти, като изключва и сделките "на зелено", каквито все по-често се сключват при новото строителство.

Статистиката от Агенцията по вписванията показва значителен ръст на сделките с имоти. През второто тримесечие на 2021 г. продажбите са с 62% повече от същото тримесечие на 2020 г., замените са със 71% повече, договорните ипотечи са с над 52%; за София нарастването е съответно с 53%, 83% и 43%. Дори да изключим ефекта на пандемията от миналата година, сравнение с 2019 г. показва чувствително увеличение - при продажбите броят нараства с 17%, при замените с 15% и при ипотеките с 11% за страната като цяло; за София увеличението при продажбите е 27%, при замените - 15%, а при договорните ипотечи - 21%.

По отношение на ваканционните имоти, освен широко предланите апартаменти в затворени комплекси, в последните години се развиват и набират популярност еко комплексите от затворен тип с грижа и мисъл и за най-малкия детайл – от ориентацията и допълнителните услуги до изграждането и поддържането на една модерна и функционална инфраструктура в унисон с природата. Тези комплекси предлагат изграждане на дом/вила върху индивидуален терен в селище от клубен тип, с осигурен контрол на достъпа и професионално управление и поддръжка. Ситуацията с Covid -19 още повече засили търсенето на подобни имоти. Освен широкият спектър от качествени услуги и удобства, които предлагат подобни селища, те привлича и с възможностите за цялогодисно живеене и дистанционна работа.

Ако погледнем в по-дългосрочен план, *негативни ефекти върху пазара на жилища през 2021 - 2022 г. могат да окажат:*

- нарастващият обем на новото строителство (апартаменти и еднофамилни къщи);
- временното оттегляне на инвеститорите – малки и големи и замразяване на проекти;
- избори;
- икономиката по време на пандемията и след нея – ефекти и последици – спад на потреблението, а възможно – и на brutния вътрешен продукт.

Ефект от разпространението на Covid-19

Към настоящия момент съществува вероятност Covid-19 да остане дълготрайна заплаха, докато се търсят ефективни средства за противодействие извън прилаганите мерки за социална изолация. Започналата през 2021 г. ваксинация е мярка за справяне с пандемията, но ефекта от нея може да се забави. В резултат е възможно отражението върху стопанския живот в глобален мащаб да се окаже съществено по-висока в

дългосрочен план от наблюдаваните равнища от 2020 година. По - дълга социална изолация поставя под сериозна заплаха голяма част от икономическите сектори и би наложила цялостна промяна на бизнес модела в почти всички тях. Емитентът ще следи в динамика развитието на този проблем, и ще оценява възможните заплахи, включително влошаване на финансовото състояние на контрагенти на Дружеството, заплаха от прекъсване на нормалната дейност на ключови контрагенти и национални регулатори. Емитентът оценява периодично риска от продължителна икономическа рецесия и необходимостта от осигуряване на достъп до алтернативни източници на финансиране във връзка с ефектите от Covid-19.

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ, доколкото е известно на Дружеството, не съществуват никакви събития, ангажименти, тенденции, изисквания и несигурности, извън описаните в настоящия документ, които биха могли да имат значителен ефект върху перспективите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ. В този смисъл в интерес на всички потенциални инвеститори е да се запознаят в детайли с Резюмето, Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа на Дружеството, които заедно представляват Проспект за публично предлагане на ценни книжа.

Източници на информация: - *Министерството на финансите* - Доклад от есенната макроикономическа прогноза през 2020 г.; Икономиката на България, годишен обзор за 2019 г.; Месечен обзор на икономиката на България, данни към 16 февруари 2021 г. - *Европейската комисия*; - Зимната икономическа прогноза от 2021 г.; - *Национален статистически институт*; - *Министерство на туризма*; - *Агенция по вписванията*; - *Българска асоциация на собствениците на земеделски земи* - *Ecopoty.bg*; *EPA България*, *Bulgarian Properties*; *money.bg*.

11. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Ръководството на Дружеството не е изготвяло прогнози.

12. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

12.1. Имената и служебните адреси на изброените по-долу лица, техните функции в рамките на емитента, както и информация за основните дейности от значение за този емитент, които те извършват извън него

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е с едностепенна система на управление. Управителен орган на Дружеството е неговият Съвет на директорите. Съветът на директорите има следния състав:

- Кирил Иванов Асенов – Изпълнителен директор
- Марио Василев Димитров – Председател на Съвета на директорите и независим член на Съвета на директорите
- Катерина Любомирова Ключ – Зам. председател и независим член на Съвета на директорите

Между членовете на Съвета на директорите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ няма никакви фамилни връзки, както и никой от състава му през последните 5 г.:

- не е осъждан за измама;
- не е свързан с несъстоятелност или управление от синдик, в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител;
- не е официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (вкл. професионални такива);
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорните органи на даден емитент или от заемането на длъжности в ръководството на някой емитент.

Изпълнителният директор на Дружеството Кирил Асенов е и *учредител* на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, записал 327 500 броя акции, представляващи 65.5 % от капитала и гласовете в ОС на Дружеството. Другите учредители са:

- Договорен фонд „Елана Високодоходен фонд“ организиран и управляван от УД „Елана фонд мениджмънт“ АД, (съгласно решение за организиране и управление на договорен фонд, издадено от КФН с № 159-ДФ от 19.05.2017 г.), вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК 130963811, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4, ет. 2, представлявано заедно от членовете на Съвета на директорите Георги Валентинов Малинов и Мартин Елтимиров Николов, притежаващо лиценз за извършване на дейност като УД с № 5-УД от 10.11.2005 г., и преиздаден лиценз № 57-УД от 07.07.2017 г. - записал 75 000 броя акции, представляващи 15 % от капитала и гласовете в ОС на Дружеството.

- Договорен фонд „Аванс Инвест“ организиран и управляван от УД „Карол Капитал Мениджмънт“ ЕАД, (съгласно решение за организиране и управление на договорен фонд, издадено от КФН с № 159-ДФ от 19.05.2017 г.), вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК 131134055, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Христо Ботев“ № 57, представлявано от Даниел Йовчев Ганев – Изпълнителен директор и Бистра Стоянова Коцева – член на Съвета на директорите, притежаващо лиценз за извършване на дейност като УД с № 11-УД от 16.02.2006 г., и преиздаден лиценз № 63-УД от 25.09.2019 г. - записал 75 000 броя акции, представляващи 15 % от капитала и гласовете в ОС на Дружеството.

- Макрина Стефанова Първанова – записала 22 500 броя акции, представляващи 4.5 % от капитала и гласовете в ОС на Дружеството – не извършва основна дейност извън Емитента, която да е от значение за Емитента.

Освен членовете на Съвета на директорите, няма друг висш ръководител, който да има отношение за установяването на това дали Дружеството разполага с подходящи знания и опит за управлението на стопанската дейност.

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116г от ЗППЦК, Дружеството е назначило по трудов договор **директор за връзки с инвеститорите**. Директорът за връзки с инвеститорите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е Аглия Василева Папалезова. Г-жа Папалезова е бакалавър по „Икономика на инфраструктурата“ от УНСС – гр. София и магистър по „Медии и журналистика“, със специализация по „Връзки с обществеността“ от същия университет. Работила е като водещ на телевизионни предавания в периода 2004-2013 г., била е член на съвета на директорите и изпълнителен директор на „Юнивърс файнанс“ ЕАД, от 2016 г. е управител на „Магма дизайн“ ООД, от 2020 г. е мениджър връзки с обществеността на „Ибест Йот“ ЕООД.

Съгласно чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях; води и съхранява дневник за проведените заседания на управителния 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; води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на управителния и надзорния орган на дружеството; 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; води регистър за изпратените материали, както и за постъпилите искания и предоставената информация, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация. Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си пред акционерите на годишното общо събрание.

Към момента на изготвянето на настоящия документ "Варвара термал вилидж" АДСИЦ няма назначени други служители на трудов договор.

Кирил Иванов Асенов – Изпълнителен директор на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ бизнес адрес: гр. София, ул. „Оборище“ № 5.

Кирил Иванов Асенов е роден през 1968 г. в Смолян, завършил със специалност бакалавър по „Икономика“ във Варненски свободен университет „Черноризец Храбър“. От 1991 г. до сега е едноличен собственик на капитала и управител на „Арексим“ ЕООД. От 2004 г. до сега е и акционер и изпълнителен директор на „Перелик Инфраструктурна компания“ АД. От 2012 г. до настоящия момент е собственик и изпълнителен директор на „Арексим Инженеринг“ ЕАД.

За последните 5 г. 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 Arxim 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 през последните 5г.

Катерина Любомирова Ключ е независим член на СД на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ и нейният бизнес адрес е: гр. София, ул. „Оборище“ № 5.

Катерина Ключ е роден през 1958 г. в Пловдив, завършил е Висш медицински университет – гр. Пловдив, специалност „Медицина“. Има и следдипломна квалификация по „Здравен мениджмънт от УНСС – гр. София. Работила е като лекар в с. Змеица, обл. Смолян от 1985 г. 1990

г., като цехов терапевт в V-та поликлиника гр. Пловдив (1990-1997), в „Ален Мак“ АД – здравна служба, завеждащ служба по трудова медицина (1998-2004). От 2004 г. до настоящия момент успешно развива служба по трудова медицина, като съдружник и управител на СТМ „ЕСТИЕМ“ ООД, гр. Пловдив.

За последните 5г. Катерина Ключ участва в капитала и управлението на: „ЕСТИЕМ“ ООД, гр. Пловдив

Катерина Ключ не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник през последните 5 г.

Марио Василев Димитров е независим член на СД на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, неговият бизнес адрес е: гр. София, ул. „Оборище“ № 5.

Марио Димитров е роден през 1984 г. в София. Бакалавър е по Счетоводство и контрол (2003-2007) и Магистър по Финанси (2008-2010) от УНСС – гр. София. Работил е като счетоводител в Хилтън България (2003-2006); Счетоводител на външни фирми в Делойт България (2006 - 2008), Управител на „Метаком Ко“ ООД (2018 - до момента), съдружник с дял 90 % и управител е на „Ем енд Ди корпорейшън“ ООД от м. декември 2020 г.

За последните 5г. Марио Димитров участва в управлението на: „Метаком Ко“ ООД – управител от 2016 г., и „Ем енд Ди корпорейшън“ ООД – като от м.12.2020 г. е съдружник с дял 90 % и управител. Марио Димитров не участва в дружества, като неограничено отговорен съдружник, през последните 5 г.

12.2. Конфликти на интереси

Управителния орган – Съвет на директорите на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ, както и учредителите и акционерите на Дружеството са декларирали пред Дружеството липса на потенциален конфликт на интереси между техните задължения в това им качество към "Варвара термал вилидж" АДСИЦ и техния личен интерес или други задължения. Освен членовете на Съвета на директорите, Дружеството няма други членове на висшето ръководство, няма и други административни органи.

Доколкото е известно на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ, няма споразумения между основните акционери и/или Съвета на директорите, като управителен орган. Съветът на директорите на Дружеството е приел Етичен кодекс за поведението на служителите, като при изпълнение на задълженията си следва да спазват стриктно действащото законодателството и се съобразяват спринципите и правилата за корпоративно управление и вътрешните актове на Дружеството.

Не са налице за членовете на Съвета на директорите потенциални конфликти на интереси между техните задължения като членове на СД към Дружеството и техния личен интерес или други задължения.

На Дружеството не са известни договореност или споразумение между мажоритарни акционери, клиенти, доставчици и други, в изпълнение на което лице, посочено в предходния рездел да е избрано за член на административните, управителните или надзорните органи или за член на висшия ръководен състав.

Към датата на настоящия Документ и доколкото е известно на Дружеството, основните акционери, членовете на Съвета на директорите не са приемали и няма каквито и да са ограничения за разпореждането с притежаваните от който и да е от тях акции на Дружеството.

13. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

От учредяването на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ до датата на изготвяне на настоящия документ на Съвета на директорите не са начислявани, нито изплащани възнаграждения. Членовете на Съвета на директорите са се отказали от правото си да получават възнаграждение за периода на своя мандат, предвид че Дружеството още не развива активно дейност и няма приходи.

В дейността на Дружеството не са заделени или начислявани суми за предоставяне на пенсии или други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

С оглед изпълнението на задълженията си към Дружеството, на членовете на Съвета на директорите и изпълнителния директор на Дружеството е определено от учредителното събрание и Устава да получават следното възнаграждение:

На членовете на СД и на Изпълнителния директор, Дружеството е определило да заплаща **фиксирано възнаграждение**: брутно месечно възнаграждение в размер на 600 (шестстотин) лв.

Дружеството прие на първото си редовно годишно общо събрание на акционерите, проведено на 5 август 2021 г., Политика за възнагражденията на Съвета на директорите, която е съобразена с предвиденото в Устава, а именно: месечните възнаграждения на всички членове на Съвета на директорите, взети заедно, не могат да надхвърлят 0,5 % от средната годишна стойност на активите по баланса на Дружеството, изчислена като средната аритметична величина от сумата на актива в края на текущата година и от сумата на актива в края на предходната, като точният им размер се определя от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Общото събрание на дружеството може да определи на членовете на СД **допълнително годишно възнаграждение**, свързано с постигането на определени финансови показатели /тантиеми/, в размер общо до 1 % от средната годишна стойност на активите по баланса на дружеството, изчислена като средната аритметична величина от сумата на актива в края на текущата година и от сумата на актива в края на предходната. Това допълнително възнаграждение се изплаща в срок до 30 дни от приемането на годишния финансов отчет през следващата година.

Социално и здравно осигуряване:

Дружеството се задължава да удържа и внася дължимите съгласно българското осигурително законодателство вноски за социално и здравно осигуряване и данъци.

Дружеството не начислява и не заделя други суми за пенсии или други компенсации при пенсиониране, или други подобни обезщетения.

14. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

14.1. Мандат

Съветът на директорите на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ е първи за новоучреденото дружество и съгласно изискванията на Търговския закон и чл. 39, ал. 2 на Устава на Дружеството 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 изтича на 9 юни 2023 г.

14.2. Обезщетения

При прекратяване на договорите за управление с членовете на Съвета на Директорите на Дружеството не е предвидено изплащане на обезщетения.

Дружеството няма сключени договори с лица, изпълняващи функциите на административни органи.

14.3. Одитен комитет. Комитет по възнагражденията

Акционерите на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ са избрали одитен комитет, в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит в състав: Марио Василев Димитров, Мариана Петрова Кьосева и Весела Матеева Матеева- Ховагемян. Членовете на одитния комитет отговарят на изискванията на ЗНФО.

В Дружеството няма създаден Комитет по възнагражденията и прегледът на Политиката за възнагражденията се извършва от Съвета на директорите.

14.4. Корпоративно управление

В годишния доклад за дейността на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ за 2021 г., Дружеството ще включи декларация за корпоративно управление, съгласно чл. 100н, ал 7, т. 1 ЗППЦК, със съдържанието посочено в чл. 110н, ал. 8 ЗППЦК.

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

Принципите на Националния кодекс за корпоративно управление са приети от Дружеството на редовното горишне общо събрание на акционерите, проведено на 5 август 2021 г.

14.5. Предстоящи промени в състава на ръководството и комитетите

Към датата на настоящия Документ не са планирани, съответно одобрявани промени в състава на органите за управление и комитетите на Емитента.

15. СЛУЖИТЕЛИ

15.1. Брой на заетите лица

От учредяването си на 9 юни 2020 г. до датата на Регистрационния документ Дружеството има само 3 лица назначени на договор за управление - тримата членове на СД и едно лице назначено по трудов договор – директора за връзки с инвеститорите. "Варвара термал вилидж" АДСИЦ няма временно заети лица на граждански договор.

15.2. Акционерни участия

Към датата на Регистрационния документ членовете на СД не притежават акции от капитала на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ.

Към датата на този документ не са предоставяни опции за участие в капитала на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ.

15.3. Договорености за участие на служители в капитала на Дружеството

Към датата на изготвянето на настоящия Регистрационен документ не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството.

16. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

16.1. Лица, които не са членове на административните, управителните или надзорните органи и имат, пряко или косвено, такова участие в капитала или в акциите с право на глас на Емитента, което подлежи на оповестяване съгласно националното законодателство на Емитента

Към датата на Регистрационния документ лицата, които не са членове на Съвета на директорите на Дружеството, и които притежават пряко над 5% от капитала на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ са:

- „НТП Консултинг“ ЕООД притежава 750 00 броя акции, с номинална стойност на всяка 1 лев, представляващи 50.00 % (петдесет процента) от капитала и гласовете в ОС на Дружеството. Чрез контрола си над „НТП Консултинг“ ЕООД Борислава Петрова Богданова притежава непряко 50.00 % (петдесет процента) от капитала и гласовете в ОС на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ
- Алекс Вилиям Първанов притежава пряко 727 500 броя акции и чрез свързаното с него лице Макрина Първанова 22 500 броя акции или общо 750 00 броя акции, с номинална стойност на всяка 1 лев, представляващи 50.00 % (петдесет процента) от капитала и гласовете в ОС на Дружеството.

16.2. Различни права на глас

Никой от акционерите на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ няма различни права на глас. Всички акции на Емитента са обикновени, поименни с право на 1 глас и дават равни права на своите притежатели.

16.3. Акционери упражняващи контрол

В акционерната структура на Дружеството няма акционер, който да притежава над 50 % от капитала и гласовете в общото събрание и в този смисъл Емитента не е пряко или косвено притежаван или контролиран по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Значително участие в капитала на Дружеството имат „НТП Консултинг“ ЕООД и Алекс Вилиям Първанов, информация за което е представена в т. 16.1.

Едноличен собственик на капитала на „НТП Консултинг“ ЕООД е Борислава Петрова Богданова.

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби, които изрично да са насочени към предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери в Дружеството. Но следва да се имат предвид малцинствените права на акционерите съгласно чл.118 ЗППЦК, както и отговорността по чл. 118а ЗППЦК. Също така, в Устава на Дружеството е предвидено решенията на Общото събрание за избор на членове на управителния орган да се вземат с мнозинство 2/3 от представения на Общото събрание капитал. Не са предприемани други мерки за избягване злоупотреба с контрол.

16.4. Известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породи промяна в контрола върху Емитента

Не съществуват договорености, известни на Дружеството, които биха могли на по-късна дата да породят промяна на контрола върху Дружеството.

17. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Дружеството включват акционер, упражняващ контрол, ключов управленски персонал на Дружеството, и свързаните с тях лица.

От учредяването на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ до момента на изготвяне на настоящия документ не са начислявани и изплащани възнаграждения на ключовия управленски персонал по смисъла на МСС 24. Изплащано е единствено възнаграждение на назначения през м. юли 2021 г. директор за връзки с инвеститорите Аглая Папалезова.

Не са налице сделки със свързани лица за периода от учредяването на Дружеството до датата на настоящия Регистрационен документ.

18. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

18.1. Историческа финансова информация

Емитентът е учреден на 09.06.2020 г. и вписан в Търговския регистър на 24.06.2020 г. Емитентът е изготвил първия си годишен финансов отчет за 2020 г. Финансовата информация включена в настоящия Регистрационен документ, както и в Резюмето и Документа за предлаганите ценни книжа е базирана на изготвения годишен финансов отчет (одитиран) към 31.12.2020 г. който включва: Отчет за финансовото състояние; Отчет за доходите; Отчет за паричните потоци; Отчет за промяната в собствения капитал и Пояснителни бележки. Не са представени сравнителни данни от годишен финансов отчет от предходната година, тъй като няма такива. Финансовата информация от междинния отчет към 30.09.2021 г. и 30.06.2020 г. е неодитирана. Дружеството представя в КФН годишни и междинни финансови отчети съгласно изискванията на чл. 100о-100н от ЗППЦК и спазва задължението за периодично разкриване на информация.

Не е извършвана промяна на референтната балансова дата, през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди. Финансовата информация е изготвена в съответствие с МСФО (Международни стандарти за финансово отчитане), възприети в Съюза по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002.

За периода на историческата финансова информация, представена в Проспекта, Емитентът не е изготвял консолидирани финансови отчети поради липса на основание за това.

18.2. Междинна и друга финансова информация

Емитентът е публикувал годишна и междинна финансова информация. Междинните финансови отчети и годишния финансов отчет са на разположение на интернет страницата на Дружеството. Същите ще бъдат предоставяни при поискване на всеки потенциален инвеститор. Финансовата информация, която е представена в Проспекта, обхващаща периода от учредяването на Дружеството през юни 2020 г. до 30.09.2021 г. и е от одитирания годишен финансов отчет на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ към 31.12.2020 г. и междинния финансов отчет към 30.09.2021 г. Не са представени сравнителни данни от годишен финансов отчет от предходната година, тъй като няма такива. Представени са сравнителни данни от междинния финансов отчет към 30.09.2020 г. Междинните финансови отчети на Дружеството и годишния финансов отчет са изготвени, съгласно изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане. Междинните отчети не са одитирани.

18.3. Одитиране на финансова информация за минали периоди и друга одитирана информация

Одиторския доклад за финансовата информация към 31.12.2020 г. не съдържа квалификации или откази.

Към финансовия отчет на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ към 31.12.2020 г., одиторът Кирил Петков, регистриран одитор № 0528 от регистъра на ИДЕС и КПНРО, в доклада си е посочил следното:

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ“ АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в

собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС), приложими в България.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище 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.

В настоящия регистрационен документ не е представена друга финансова информация, която е била одитирана.

18.4. Проформа финансова информация

Последната финансова информация, представена в настоящия документ е към 30.09.2021 г. и е неодитирана. Емитентът не представя проформа финансова информация, доколкото не е налице значителна брутна промяна, която би могла да се отрази върху активите, пасивите и печалбата на Емитента.

18.5. Политика по отношение на дивидентите

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ разпределя задължително като годишен дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ, съгласно който се заделя най-малко 1/10 от печалбата си всяка година за фонд „Резервен“ до достигане на задължителния минимум от 1/10 от капитала, не се прилага към дружествата със специална инвестиционна цел.

Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран както следва: 1.увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти; 2.увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти; 3.увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между: а) продажната цена на недвижимия имот, и б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност; 4.увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг; 5.увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между: а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност; 6.намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход; 7.намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 ЗДСИЦДС.

Годишният дивидент се изплаща на акционерите в срок до 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на Централния депозитар по предвидения за целта нормативно определен ред. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Дружеството няма друга разработена политика по отношение на разпределянето и изплащането на дивиденти.

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ съществува от м. юни 2020 г., и въпреки че има звършена финансова година, все още не е реализирало приходи от дейността и не е разпределяло дивиденти.

18.6. Правни и арбитражни производства

Към датата на този Документ, „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ няма висящи и не е осведомен за каквито и да е държавни, правни или арбитражни производства, или опасност за такива за периода на последните 12 месеца, които са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилността му или тези на групата, част от която е бил до 12 март 2021 г. Емитентът няма информация, че спрямо него или спрямо

групата, част от която е бил, ще бъдат образувани всякакви държавни, правни или арбитражни производства, които ще засегнат неговото финансово състояние или рентабилността му в близко бъдеще.

18.7. Значителна промяна на финансовата или търговска позиция на емитента

Дружеството е придобило недвижими имоти, за което е използвало учредителния капитал и средствата от задължителното първоначално увеличение на капитала.

Няма друга значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента, която е настъпила от края на последната представена в настоящия Проспект неаудитирана финансова информация към 30.09.2021 г.

19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

19.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ към датата на последния финансов отчет, който е към 30.09.2021 г. е 1 500 000 лв., разпределен на 1 500 000 броя обикновени акции с номинал 1 лв. всяка. Всички акции са записани и напълно изплатени от акционерите при учредяването и при задължителното първоначално увеличение на капитала на Дружеството.

„Варвара термал вилидж“ АДСИЦ няма издадени акции, които не представляват капитал.

Дружеството не притежава собствени акции. Няма издадени конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Към датата на настоящия документ Дружеството няма и не разполага с информация за съществуването на някакви права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал.

От учредяването на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ до датата на този Регистрационен документ има промени в акционерния капитал. Първоначално Дружеството е учредено с капитал 500 000 лева. В резултат на задължителното първоначално увеличение на капитала, акционерният капитал е увеличен от с 1 000 000 лева, от 500 000 лв. на 1 500 000 лв. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 20 май 2021 г. От 10 юни 2021 г. акциите на Дружеството се търгуват на Българска фондова борса.

19.2. Учредителен договор и Устав

Последните промени в Устава на Дружеството са приети от ОС проведено на 5 август 2021г. и са вписани в ТРРЮЛНЦ на 19 август 2021 г.

Предметът на дейност на Дружеството, съгласно чл. 4 от Устава 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.

Съгласно чл. 8 от Устава основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството може да

диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България или на територията на друга държава членка, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл. Дружеството може да участва в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

Съвет на директорите

Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите. Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години.

Членовете на Съвета на директорите на дружеството трябва да са лица с добра репутация, с необходимите знания и умения, с квалификация и минимален професионален опит три години, съответстващи на осъществяваната от дружеството дейност. Трябва да имат висше образование и да не са: 1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер; 2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност; 3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване в несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори; 4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност; 5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на трето лице по [чл. 27, ал. 4](#) ЗДСИЦДС, когато е приложимо.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде: 1. служител в Дружеството; 2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице; 3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството; 4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4; 5. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на Дружеството.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват не по-малко от 2/3 (две трети) от общия брой на членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, в случай че всички членове на Съвета са заявили писмено съгласието си за решението, в протокол за решение, подписан от тях.

Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 46, ал. 1, т. 3 от устава, освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения.

Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили виновно на Дружеството. Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

Акции

Капиталът на Дружеството е разпределен в акции, които дават еднакви права на своите притежатели. Акциите са обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми, с номинална стойност от 1 лв.

Правата, които дават тези акции са две основни групи права - *имуществени* и *неимуществени*. *Имуществените* права на акционера са правото на дивидент и правото на ликвидационен дял. *Неимуществените* права на акционера могат да се разделят в три групи: управителни, контролни и защитни. Всяка акция дава на притежателя си и допълнителни права, които произтичат от основните права и са пряко или косвено свързани с тях.

Имуществени права

Правото на дивидент е основно имуществено право на акционера, което се изразява в правото му да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала на същото, при наличието на определените в закона предпоставки – приет от Общото събрание на акционерите, одитиран годишен финансов отчет и конкретно решение на Общото събрание за разпределяне на печалбата. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон Дружеството е длъжно да осигури изплащането на гласувания от общото събрание дивидент в 12-месечен срок от края на съответната финансова година, като разходите по изплащането са за сметка на Дружеството.

Правото на ликвидационен дял е основно имуществено право на акционера, изразяващо правото на същия да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното имущество на Дружеството, при прекратяване на Дружеството, чрез ликвидация. Упражняването на правото на ликвидационен дял предполага прекратено Дружество. Дружеството със специална инвестиционна цел се прекратява при изтичане на предвидения в устава срок или при решение на общото събрание само на основания, предвидени в устава. За прекратяване на дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на дружеството със специална инвестиционна цел, се одобряват от Комисията за финансов надзор. Правото на ликвидационен дял възниква и може да бъде упражнено само в случай че при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите. Право на ликвидационен дял имат само лица, които са акционери на Дружеството към момента на неговото прекратяване.

Неимуществени права

Управителни права

Правото на глас е неимуществено право на акционерите, чрез което те участват в управлението на Дружеството, като участват във вземането на решения по въпроси, влизащи в компетентността на Общото събрание на акционерите на Дружеството. Дружеството не може да издава акции с право на повече от един глас. Ако собствениците на акцията или акциите са

повече от един, те упражняват правото на глас заедно, като определят пълномощник. За да възникне правото на глас за акционер на Дружеството е необходимо той да е изплатил напълно емисионната стойност на акциите и Дружеството, съответно увеличението на капитала му да бъде вписано в Търговския регистър. Правото на глас се упражнява от лица, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание. Присъствието на лицето в книгата на акционерите и надлежната му легитимация са достатъчни условия за да може същото да упражни правото си на глас. Акционерите с правото на глас участват в Общото събрание на акционерите лично или чрез пълномощник, упълномощен с изрично писмено пълномощно, съгласно приложимите правила (съгл. чл. 116 ЗППЦК и др.).

Акционерите имат право на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира управителните органи на Дружеството.

Контролни права

Правото на информация изразява възможността на акционерите да преглеждат всички писмени материали, свързани с дневния ред на свиканото общото събрание, да получават тези материали при поискване безплатно, както и да получават протоколите и приложенията към тях от минали общи събрания, които Дружеството е длъжно да пази. Правото на информация обхваща и правото на акционера да получава изчерпателни отговори от членовете на Управителния орган на Дружеството на поставени въпроси по време на Общото събрание на акционерите. Акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред на ОСА и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 ЗППЦК се прилага съответно, а крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание. По всяко време акционерите имат право да искат и получават информация относно финансово-икономическото състояние на Дружеството от Директора за връзки с инвеститорите.

Защитни права

Правото на обжалване на решенията на органите на дружеството. Всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна решението на общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 ТЗ); Всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 ТЗ).

Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от длъжностно лице по регистрацията към Агенцията по вписванията, ако такива не са били избрани от общото събрание на акционерите – чл. 249 ТЗ.

Права на малцинството съгласно чл. 118 ЗППЦК (права на акционерите, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството): Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лицата по предходното изречение могат: а) да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството; б) да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролатори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; в) да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или

овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред; г) да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Допълнителни права

Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването. Съгласно разпоредбата на чл. 112, ал.1 от ЗППЦК при увеличаване на капитала на Дружеството настоящите акционери имат право да придобият част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отменяно или ограничавано въз основа на разпоредба на устав, решение на общо събрание или на управителен орган на Дружеството.

Обратно изкупуване на акции. Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18 ЗДСИЦДС (решение за отказ от лиценз по чл. 16, т. 4 от същия закон).

Уставът на Дружеството не съдържа специфични разпоредби, относно действието необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, предвидени в действащото законодателство.

Общо събрание на акционерите

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите на редовно заседание най-малко веднъж годишно или извънредно по искане на акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър. Публичното дружество е длъжно да обяви поканата в Търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 ЗППЦК най-малко 30 дни преди откриването на ОС. В поканата се посочва информацията съгласно изискванията на ТЗ и ЗППЦК. Публичното дружество е длъжно да изпрати поканата заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ на КФН и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите му, най-малко 30 дни преди датата на откриване на ОС, както и да я публикува на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването до приключването на ОС. Информацията, публикувана на страницата на публичното дружество в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

Право на глас в Общото събрание имат лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно представен от него списък към тази дата. Акционерите с право на глас участват в ОС лично или чрез пълномощник, упълномощен с изрично писмено пълномощно, съгласно приложимите правила.

Разпоредби относно промяна на контрола

По мнение на Дружеството, в устава и останалите дружествени документи на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ няма разпоредби, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

Разпоредби относно оповестяване на акционерна собственост

В Устава и останалите дружествени документи на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ няма разпоредби и/или указания, различни от предвидените в относимото законодателство, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.

Разпоредби относно промени в капитала

В Устава и останалите дружествени документи на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ не са предвидени и/или наложени условия, които управляват промени в капитала, включително които да са по-строги отколкото се изисква по закон.

20. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

От 1 юни 2021 г., от когато „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е оповестена следната нормативно изискуема информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014:

Вътрешна информация

На 21.06.2021 г., 23.06.2021 г., 28.06.2021 г., 30.06.2021 г., 02.08.2021 г., 05.08.2021 г., 30.09.2021 г., 28.10.2021 г. - информация за придобити недвижими имоти.

На 24.06.2021 г. „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ – относно сключен договор с информационна агенция.

22.07.2021 г. – назначаване на директор за връзкис инвеститорите.

19.07.2021 г. – вписани в ТРРЮЛНЦ промени в Устава и предмета на дейност

27.10.2021 г. – прекратяване на предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти

Финансови отчети

01.07. 2021 г. – Годишен финансов отчет за 2020 г., одитиран, заедно с одиторски доклад.

27.07.2021 г. и 03.08.2021 г. – Междинен финансов отчет към 30.06.2021 г.

28.10.2021 г. – Междинен финансов отчет към 30.09.2021 г.

Общо събрание

02.07.2021 г. – Покана и материали за свикано общо събрание на акционерите.

10.08.2021 г. – Протокол от ОС, уведомление за упражнени гласове чрез пълномощник.

21. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

От учредяването си до датата на този Регистрационен документ „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ няма значителни договори, различни от договорите, сключени във връзка със специфичната дейност на Дружеството.

На Емитента не са известни подобни договори от предходните две години, които да се отнасят до акционерите със значителен дял в капитала.

22. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

В срока му на валидност, инвеститорите могат да получат екземпляр от настоящия Регистрационния документ, заедно с Документ за предлаганите акции, както и и Резюме, всички изброени – части от Проспекта за публично предлагане на акции на “Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, финансовите отчети на Дружеството – ГФО за 2020 г. и МФО към 30.06.2020 г., 30.09.2020 г., 31.03.2021 г. 30.06.2021 г. и 30.09.2021 г., както и допълнителна информация за “Варвара термал вилидж“ АДСИЦ и за публично предлаганите ценни книжа от:

- “Варвара термал вилидж“ АДСИЦ – Емитент гр. София, ул. „Оборище“ № 5, e-mail: office@varvaravillage.com, www.varvaravillage.com, Лице за контакт: Кирил Асенов

- “Карол” АД – Инвестиционен посредник, обслужващ настоящото предлагане гр. София, ул. „Златовръх“ 1, телефон: (+359 2) 400 8 251, e-mail: rabadzhiyski@karoll.bg, www.karoll.bg, Лице за контакт: Ангел Рабаджийски
- „Българска фондова борса“ АД гр. София, ул. „Три уши“ № 6, телефон: (+359 2) 937 09 34, факс: (+359 2) 937 09 46, www.bse.bg, e-mail: bse@bse-sofia.bg

Уставът на дружеството е достъпен на интернет сайтът на Дружеството www.varvaravillage.com, както и е обявен по партида на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ в ТРПЮЛНЦ на <https://portal.registryagency.bg/commercial-register>

Съставителят на Регистрационния документ декларира с подписа си, положени по-долу, че доколкото му е известно информацията, съдържаща се в Документа, съответства на фактите и че в Документа няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

Изготвил Регистрационния документ:



.....
Кирил Асенов

Долуподписаните членове на Съвета на директорите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ декларират с подписите си, че доколкото им е известно, съдържащата се в Регистрационния документ информация е вярна и пълна, и че съгласно чл. 89д, ал. 2 ЗППЦК, Регистрационния документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

За „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ



.....
Кирил Асенов

Изпълнителен директор



.....
Марио Димитров

Председател на Съвета на директорите



.....
Катерина Ключ

Зам. председател на Съвета на директорите