

РЕЗЮМЕ

ВЪВЕДЕНИЕ СЪДЪРЖАЩО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

Настоящото резюме следва да бъде възприемано като въведение към Проспект за публично предлагане на емисия акции с ISIN BG1100007209 на Емитента “Варвара термал вилидж” АД СИЦ, ИКПС (LEI код) 98450094A5F97B842F57, адрес: България, гр. София, ул. „Оборище“ № 5, уеб-сайт www.varvaravillage.com, одобрен от Съвета на директорите на 19.03.2021 г. и 31.03.2021 г. Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), София, ул. "Будапеща" 16 на 15.04.2021 г. с решение № 213 – ДСИЦ.

Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от страна на инвеститора. Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него.

Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето (включително негов превод), ако то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на Проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.

Всеки ищец-инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските за превод на Проспекта преди началото на съдебното производство.

Към този Проспект не са приложими изискванията на член 8, параграф 3, буква б) от Регламент (ЕС) No 1286/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 26 ноември 2014 г. относно основните информационни документи за пакети с инвестиционни продукти на дребно и основаващи се на застраховане инвестиционни продукти.

ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Кой е емитентът на ценните книжа?

Емитентът на Предлаганите акции е “Варвара термал вилидж” АД СИЦ, ЕИК 206141426, ИКПС (LEI код) 98450094A5F97B842F57- акционерно дружество със специална инвестиционна цел, създадено по българското законодателство, със седалище и адрес на управление: България, гр. София, ул. „Оборище“ № 5. Основната дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

“Варвара термал вилидж” АД СИЦ притежава 120,284 дка земеделски поземлени имоти в землището на с.Елешница, общ. Разлог.

Основните акционери на “Варвара термал вилидж” АД СИЦ са: „НТП Консултинг“ ЕООД, притежаващо 327 500 броя акции, представляващи 65,50 % от капитала и гласовете в Общото събрание на акционерите („ОСА“); ДФ „Елана Високодоходен фонд“ и ДФ „Аванс Инвест“ притежаващи по 75 000 броя акции с право на глас, представляващи по 15,00 на сто от капитала и от гласовете в ОСА. Емитента е контролиран непряко от Борислава Петрова Богданова, която притежава 100 % от капитала на мажоритарния собственик „НТП Консултинг“ ЕООД.

“Варвара термал вилидж” АД СИЦ се управлява от Съвет на директорите (СД):

- Кирил Иванов Асенов – Изпълнителен директор
- Марио Василев Димитров – Председател на СД
- Катерина Любомирова Ключ – Заместник – председател на СД

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

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.

Каква е основната финансова информация относно
емитента?

31.12.2020 г.
BGN'000

Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	696
Сума на нетекущите активи	696
Текущи активи	
Текущи вземания	54
Парични средства	36
Сума на текущите активи	90
ОБЩО АКТИВИ	786
Собствен капитал	
Основен акционерен капитал	500
Резерви	0
Натрупана печалба (загуба)	-25
Общо собствен капитал	475
Текущи пасиви	
Задължения към доставчици и клиенти по аванси	311
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	786

Източник: „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ

Кои са основните рискове, характерни за емитента?

Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти

Дружеството е новоучредено и започна да осъществява своята дейност по придобиване на недвижими имоти през 2020 г. 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.

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.

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. Съществува и рискът Дружеството да не успее да извърши бързи промени в портфейла от недвижими имоти или да превърне бързо недвижимите си имоти в ликвидни активи, ако възникне спешна нужда за покриване на определено задължение.

Риск свързан със зависимостта от дейността на обслужващото дружество

Финансовото състояние на Дружеството е в пряка зависимост от извършваните дейности на обслужващото дружество. С цел да ограничи възможните загуби Дружеството е сключило писмен договор с обслужващото дружество, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните.

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 , ал. 3 от ЗДСИЦДС и чл. 247а

от ТЗ) под формата на дивидент. Няма сигурност обаче, че при необходимост от външно финансиране, то ще може да бъде привлечено при приемливи условия.

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. 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. 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. В много страни и в България през 2021 г. започна 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. 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.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на дадена страна. Рискът от влошаване на кредитния рейтинг на държавата, вследствие на нестабилно управление на страната, 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

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.

ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Кои са основните характеристики на ценните книжа?

Предмет на публично предлагане са 1 000 000 обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка, от задължителното първоначално увеличение на капитала на „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ. Акции от тази емисия са с ISIN код BG1100007209 и са от същия клас като вече издадените акции на Дружеството. Номиналната и емисионната стойност на настоящата емисия акции е в български лева (BGN).

Акциите от емисията реализират следните права:

Право на дивидент. Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Дружеството е длъжно по закон да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си, формирана съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Законът забранява на Дружеството да капитализира подлежащата на разпределяне като дивидент печалба. Съгласно чл. 115в ЗППЦК, правото 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.

Право на глас. Общото събрание включва акционерите с право на глас, всяка акция дава право на 1 (един) глас в ОС на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание. Акционерите имат право да упражнят правото си на глас чрез пълномощник.

Право на ликвидационен дял. Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само, в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. Право на ликвидационен дял имат само лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството.

Право на пропорционално закупуване на новоиздадени ценни книжа от същия клас. При увеличаване на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие част от новите акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Уставът на Дружеството не предвижда издаването на акции, даващи особени права и привилегии на притежателите им, включително такива за преференциално закупуване на акции.

Допълнителни права, които дават акциите . Право на участие в управлението, чрез решаване на въпросите от компетентността на ОСА; право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване.

Право и условия за обратно изкупуване на акции. Съгласно чл. 26, ал. 4 ЗДСИЦДС „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ 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 от ЗДСИЦДС, а именно при взето решение от ОСА на АДСИЦ за отказ от издадения лиценз по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС, с мнозинство от три четвърти от записания капитал. При вземане на решението на акционерите се представя проект на предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, само при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК.

Право и условия за конвертиране на акции . Обикновените акции не могат да бъдат конвертирани в друг клас акции, както и в друг тип финансови инструменти.

Права на миноритарните акционери . 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 исковете на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Акционери, които притежават акции, представляващи поне 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, могат да поискат от Съвета на директорите свикване на Общо събрание.

В случай на неплатежоспособност, вземанията на акционерите са (в случай че е налице имущество) след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори.

Прехвърлянето на акциите се извършва свободно между акционери и трети лица, при спазване на разпоредбите на българското законодателство. Прехвърлянето на акциите има действие от регистрацията в „Централен депозитар“ (ЦД). Съществуват ограничения за прехвърлянето на блокирани в ЦД акции, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запор.

Дружеството не е приело Политика за разпределяне на дивиденди и разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа и Устава.

Къде ще се търгуват цените книжа?

При успешно приключване на публичното предлагане, т.е. ако бъде записана поне една нова акция, Емитентът ще извърши необходимите процедури за приемането на акциите за борсова търговия на

Основния пазар на Българска фондова борса, сегмент „Дружества със специална инвестиционна цел“. Борсовата търговия ще може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ - София дата. Дружеството не възнамерява да кандидатства за допускане на неговите акции за търговия на други регулирани пазари освен „БФБ“ АД. „Врвара термал вилидж“ АДСИЦ не възнамерява да кандидатства за допускане на неговите акции за търговия на пазар за растеж на МСП или на многостранни системи за търговия.

Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

Не.

Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?

Пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството може да се понижи под цената, на която те са придобити от инвеститорите. Емитираните от нас акции ще се търгуват на фондовата борса. На вторичния пазар цената на една ценна книга може да се променя драстично в посока увеличение или намаление. Ние не можем да влияем пряко върху тези цени, макар и те да се определят от инвеститорите на база публично оповестената информация за финансовите резултати на Дружеството, както и техните очаквания за бъдещото му развитие.

Риск от промяна на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа. Промяна към облагане на капиталовата печалба, както и други потенциални промени в данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа могат да окажат негативно влияние на крайния реализиран нетен резултат от даден инвеститор.

Липса на гаранция за изплащане на годишни дивиденди. Съществува вероятност дружеството да не е в състояние да изплаща дивиденди на акционерите..

ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

При какви условия и по какъв график мога да участвам в предлагането?

Дружеството предлага 1 000 000 броя нови акции с номинална стойност от 1 лв. Капиталът преди публичното предлагане е в размер на 500 000 лв. Предлагането ще бъде извършвано само на територията на Република България. За да се счита предлагането на акциите за успешно трябва да бъде записана и платена поне една нова акция, като няма ограничения за минимален или максимален брой акции за записване от един инвеститор. Емисионната цена на всяка една акция от емисията е 1 (един) лв. Капиталът на Емитента ще бъде увеличен само със стойността на записаните и платени акции. При успешно приключване на подписката, предстои вписване на увеличениния капитал на “Варвара термал вилидж“ АДСИЦ в Търговския регистър, регистрация на новата емисия акции в „Централния депозитар“ АД, КФН и „БФБ-София“ АД, издадените от Дружеството обикновени акции от увеличението на капитала ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на „БФБСофия“ АД на основния пазар, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Срещу всяка акция от увеличението се издава 1 право. Съгласно чл. 13, ал. 3 от ЗДСИЦДС при първоначалното увеличение на капитала на дружеството разпоредбите на чл. 194 ТЗ не се прилагат, т. е. правата за участие в увеличението на капитала не се издават на съществуващите акционери, а се предлагат изцяло от упълномощения инвестиционен посредник за търговия на регулиран пазар. Цялата емисия права се предлага изцяло от изборния да обслужва увеличението на капитала инвестиционен посредник – ИП „Карол“ АД, гр. София, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Възраждане“, бул. „Христо Ботев“ № 57.

Съветът на директорите на “Варвара термал вилидж“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане. Съгласно чл. 89т, ал. 2 ЗППЦК съобщението се публикува на интернет страницата на Емитента и на инвестиционните посредници, участващи в предлагането, т.е. на интернет страницата на инвестиционния посредник „Карол“ АД, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката или началото на прехвърлянето на права и записването на акциите. Съобщението за предлагането може да бъде публикувано само ако Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта.

Начало на продажба (търговия) на правата и записване на акциите: началната дата за продажба (търговия) на правата и записването на акциите е първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем)

дни, считано от по-късната от двете дати - публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т ЗППЦК на интернет страницата на информационна агенция – медия, която осигурява ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държавни членки и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник „Карол“ АД. Очаквана дата на или около 5 май 2021. Краен срок за продажба на правата: първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата по предходната точка (около 20 май 2021 г.). Съгласно правилника на „Българска фондова борса – София“ АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права. Краен срок за записване на акции: Крайният срок за записване на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦДС, чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК и решението на Учредителното събрание на Дружеството е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за продажба на права (очаквано около 14 юни 2021 г.). Съгласно предварителния график, записването на новите акции ще започне на 5 май 2021 г. и ще приключи на 14 юни 2021 г.

Незабавно след регистрацията на увеличението на капитала в Търговския регистър, ЦД и КФН, ще бъде подадено заявление за допускане до търговия на акциите на Дружеството на БФБ, което се очаква да стане около 5 юли 2021 г.

Условията на настоящото предлагане предвиждат емисионната стойност на една нова акция да е по-висока от балансовата стойност (0.95 лв.) на една съществуваща акция, съгласно последния финансов отчет на Дружеството към 31.12.2020г. Това обстоятелство не предполага разводняване на капитала по отношение балансова стойност на обикновените акции. Непосредственото разводняване на процентното участие в капитала на Емитента, за акционер, които не участва в увеличението на капитала на Дружеството, ще се определи на база на дела на притежаваните от него акции, спрямо общия брой акции издадени от Дружеството. По този начин, при минимално увеличение на капитала, всеки акционер, който не участва в него чрез записване на нови акции, няма да развонди участието си. При максималното предвидено увеличение на капитала, разводняването ще е съответно три пъти или 66.67 %). Разходите, свързани с предлагането възлизат на 7 263 лв. на нова акция при минимално записан размер на емисията и 0.007263 лв. при максимално записан размер и се поемат изцяло от Дружеството. Не се предвиждат разходи за инвеститора, които да са начислени от Емитента. За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с права и акции на регулиран пазар, в т.ч. комисионни на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).

Защо е съставен този проспект?

Настоящото първо (първоначално) увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва в изпълнение на изискванията на чл. 5, ал. 3 и чл. 13 от ЗДСИЦ (отм. със ЗДСИЦДС обн. на 12.03.2021 г., със съответстващи респоредби чл. 6, ал. 2, чл. 13 и §4) и съгласно решението на Учредителното събрание на Дружеството. Чрез първоначалното увеличение на капитала Дружеството цели да придобие статут на публично дружество съгласно закона и да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти. Очакваните нетни суми на приходите от публичното предлагане на акции в размер на 992 737 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството, и по-специално за закупуване на още недвижими имоти – земеделски земи в землището на с. Елешница, общ. Разлог и за стартиране на процедурите по комасацията и промяната на предназначението им, целящо подготвянето им за изграждане на вилно селища със СПА зона.

Постъпленията от емисията няма да се използват за придобивания на активи, различни от обичайната стопанска дейност.

Предлаганите акции не са и няма да бъдат предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент. Не е налице потенциален конфликт на интереси, свързан с предлагането.

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

Изготвил Резюмето:



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 Резюмето информация е вярна и пълна, и че съгласно чл. 89д, ал. 2 ЗППЦК, Резюмето 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