

„ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ“ АДСИЦ

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част II от Проспекта за публично предлагане на акции
(първоначално увеличение на капитала)

Предлагане на 1 000 000 броя обикновени акции

Вид на предлаганите ценни книжа: обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми

Единична номинална стойност: 1.00 лв. (един лев)

Единична емисионна стойност: 1.00 лв. (един лев)

Общо разходи по публичното предлагане: 7 263 лева

Нетни приходи от публичното предлагане: 992 737

ISIN код на емисията: BG1100007209

Инвестиционен посредник по емисията: „Карол“ АД /www.karoll.bg/

Настоящият Документ за предлаганите ценни книжа съдържа цялата информация за емисията акции, 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 ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА НА „ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ“ АДСИЦ Е ОДОБРЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР С РЕШЕНИЕ № 213 – ДСИЦ ОТ 15.04.2021 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 СЪГЛАСУВАНOST 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 ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА. 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.

31 март 2021 г.

„ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ“ АДСИЦ
ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Инвеститорите, проявили интерес към Проспекта, част от който е Документа за предлаганите ценни книжа, 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 ценните книжа и Резюмето 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) след приемането на ценните книжа на Дружеството – предмет на предлагане с този Проспект за борсова търговия. 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 оторизирала никое лице да предоставя различна информация.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, свързани с предлаганите акции са представени в настоящия Документ за предлаганите ценни книжа в раздел „Рискови фактори“.

Информацията относно отговорните лица и лицата, изготвили Проспекта, вкл. Документа за предлаганите ценни книжа е представена в т. „Лица, отговорни за изготвяне на Документа за предлаганите ценни книжа“.

Проспектът, част от който е Документа за предлаганите ценни книжа, има валидност 12 месеца от неговото одобрение. Задължението за добавяне на допълнение към проспект 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, част от който е и настоящия Документ, 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.....	8
1.1. Лица, отговорни за изготвяне на Документа за предлаганите ценни книжа.....	8
1.2. Декларации от лицата, отговарящи за Документа за предлаганите ценни книжа	8
1.3. Информация за декларации или доклади, включени в съдържанието на Документа за предлаганите ценни книжа.....	9
1.4. Информация от трети страни	9
1.5. Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129	9
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	9
2.1. Рискове, характерни за ценните книжа, които се предлагат	10
<i>Пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството може да се понижи под цената, на която те са придобити от инвеститорите.....</i>	<i>10</i>
<i>Не е сигурно, че ще се създаде ликвиден борсов пазар за нашите акции (ликвиден риск)</i>	<i>10</i>
<i>Инфлационен риск</i>	<i>10</i>
<i>Валутен риск</i>	<i>10</i>
<i>Риск от промяна на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа</i>	<i>11</i>
<i>Риск от разводняване на стойността на акциите</i>	<i>11</i>
<i>Липса на гаранция за изплащане на годишни дивиденди</i>	<i>11</i>
2.2. Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството	11
3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	12
3.1. Декларация за оборотния капитал.....	12
3.2. Капитализация и задлъжнялост	12
3.3. Лица, участващи в емисията/предлагането.....	13
3.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията	13
4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ	14
4.1. Вид и клас	14
4.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа	15
4.3. Форма на ценните книжа	16
4.4. Валута на емисията на ценните книжа.....	16
4.5. Права, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на правата	16
<i>Право на глас.....</i>	<i>17</i>
<i>Право на ликвидационен дял</i>	<i>18</i>
<i>Право на пропорционално закупуване на новоиздадени ценни книжа от същия клас</i>	<i>19</i>
<i>Допълнителни права, които дават акциите.....</i>	<i>19</i>
<i>Право и условия за обратно изкупуване на акции</i>	<i>19</i>
<i>Право и условия за конвертиране на акции.....</i>	<i>19</i>
<i>Права на миноритарните акционери</i>	<i>19</i>
4.6. Решения, овластяване и одобрения, по силата на които са емитирани ценните книжа и ще бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар	20
4.7. Очаквана дата на емисията на ценните книжа	20
4.8. Ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа	20
4.9. Предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба на акциите	22

„ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ“ АД СИЦ
ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

4.10.	Предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал на Дружеството, направени през последната и/или през текущата финансова година.	23
4.11.	Данъчно третиране	23
	<i>Данъчно облагане</i>	23
	Данъчно облагане на доходи от дивиденди и ликвидационни дялове	23
	Данъчно облагане на капиталова печалба	24
	Спогодби за избягване на двойно данъчно облагане.....	26
	<i>Валутно законодателство</i>	27
	<i>Отговорност за удържането на данъци при източника</i>	27
5.	УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	27
5.1.	Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и необходими действия	28
5.1.1.	<i>Условия, на които се подчинява предлагането</i>	29
	Издаване на права по смисъла на §1, т.3 от зпцк.....	29
	Период на предлагането и условия за участие.....	30
	Възможност за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите	31
	Възможност за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции.....	31
	Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани от едно лице:	31
5.1.2.	<i>Обща сума на емисията</i>	31
5.1.3.	<i>Условия и ред за записване на акциите</i>	31
	Съдържание на Заявката	31
	Подаване на заявката и приложения	32
	Офиси на упълномощения инвестиционен посредник, където се приемат заявки.....	33
5.1.4.	<i>Кога и при какви обстоятелства, предлагането може да бъде отменено или временно преустановено</i>	34
5.1.5.	<i>Възможност за намаляване на подписката и начин за възстановяване на надплатените суми</i>	35
5.1.6.	<i>Минимална и максимална стойност, при която се участва</i>	35
5.1.7.	<i>Периода, през който заявлението за предлагането може да бъде оттеглено</i>	35
5.1.8.	<i>Начин и срокове за заплащането и доставката на ценните книжа</i>	35
	Приключване преди крайния срок	36
	Записване на по-малко акции.....	36
	Записване на повече акции	36
	Ред за получаване на удостоверителни документи (депозитарни разписки)	36
5.1.9.	<i>Начин и дата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането</i>	36
	Ред и срок за връщане на внесените парични средства, ако предлагането приключи неуспешно	37
5.1.10.	<i>Процедура за упражняването на правото за закупуване преди други, прехвърляемост на правата по подписката и третиране на неупражнените права по подписката</i>	37
5.2.	План за пласиране и разпределение на акциите	37
5.2.1.	<i>Различни категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа. Данни за едновременно предлагане на пазарите на две или повече страни и/или за запазени траншове</i>	37
5.2.2.	<i>Изявление дали главните акционери или членовете на управителните, надзорните или административни органи на емитента възнамеряват да придобият от предлаганите ценни книжа или дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите ценни книжа, доколкото такава информация е известна на емитента</i>	38
5.2.3.	<i>Оповестяване на предварителното разпределение</i>	38
5.2.4.	<i>Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им акции и информация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението</i>	38
5.3.	ЦЕНА (ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ) НА АКЦИИТЕ.....	38
5.3.1.	<i>Цена на предлагане</i>	38

„ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ“ АДСИЦ
ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

5.3.2. Разходи, които се начисляват на инвеститорите	38
5.3.3. Процедура за оповестяване на подробностите от списъка на разпределение	39
5.3.4. Права на настоящите акционери, ограничаване или отмяна на тези права и причини за това	39
5.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	39
5.4.1. Информация за координаторите на предлагането	39
5.4.2. Депозитарна институция за финансовите инструменти	40
5.4.3. Платежен агент по отношение на изплащаните от емитента дивиденди. Депозитарна институция за парични средства	40
6. ПАЗАРИ	40
6.1. Допускане до търговия на регулиран пазар	40
6.2. Информация за едновременно публично или частно пласиране на същия или друг клас ценни книжа	41
6.3. Данни за субектите, които имат твърд ангажимент да действат като маркет-мейкъри. Стабилизация	41
6.4. Записване, превишаващо размера на подписката и опция "green shoe" за превишаване на подписката	41
7. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА	41
8. РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	41
9. РАЗВОДНЯВАНЕ	42
9.1. Разводняване, свързано с намаляване на балансовата стойност на акциите	42
9.2. Разводняване, свързано с намаляване на процентното участие в капитала на емитента	43
10. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	43
Източници на допълнителна информация	44

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 – Търговски регистър

ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

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 първоначалното увеличение на капитала

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

1.1. Лица, отговорни за изготвяне на Документа за предлаганите ценни книжа

„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 СД
- Катерина Любомирова Ключ – Заместник – председател на СД

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

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

Упълномощен от Дружеството инвестиционен посредник е „Карол“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, район Възраждане, бул. „Христо Ботев“ № 57. „Карол“ АД е представляван от изпълнителния директор и член на СД г-н Ангел Петров Рабаджийски и член на СД г-н Димо Енев Димов.

Съставител на финансовите отчети на Дружеството за периода обхванат от историческата финансова информация (към 31.12.2020 г.) 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.

1.2. Декларации от лицата, отговарящи за Документа за предлаганите ценни книжа

Изготвил Документа за предлаганите ценни книжа 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 за ценните книжа, 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 в приложена декларация, декларират, съгласно чл. 89д, ал. 3 и 6 от ЗППЦК, че информацията, съдържаща се в Документа, 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.

Декларация от съставителя на финансовите отчети на Дружеството, е приложена, като неразделна част от Проспекта.

1.3. Информация за декларации или доклади, включени в съдържанието на Документа за предлаганите ценни книжа

При изготвянето на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа 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 Документ за предлаганите ценни книжа.

1.4. Информация от трети страни

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не е използвана информация, включително изявления, доклади или становища, които да са изготвени от трети страни и съответно изискването за информация за същите е неприложима.

1.5. Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129

Настоящият документ за ценни книжа на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, с решение № – ДСИЦ от 2021г.

Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Документ за ценни книжа, 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 публичното предлагане на Емисията, предмет на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа.

Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в акциите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, предмет на първоначално 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 очакванията в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.

2.1. Рискове, характерни за ценните книжа, които се предлагат

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, понякога много бързо и непредвидимо. 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. Възможно е цената на акциите да падне под цената, по която инвеститорите са ги придобили и те да претърпят загуби.

Много е вероятно нашите тримесечни финансови резултати да варират значително в зависимост от ефективността на нашите инвестиции. Съществува вероятност текущите ни резултати да се окажат по-слаби от пазарните очаквания, което би довело до понижения на борсовата цена на нашите акции.

Върху борсовата цена на акциите на Дружеството ще оказват влияние и общите тенденции на пазара на ценни книжа, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции. Така например, евентуалното увеличение на пазарните лихвени проценти може да има за резултат потенциалните купувачи да изискват по-висок доход от акциите на Дружеството и това да има неблагоприятен ефект върху тяхната пазарна цена.

Не е сигурно, че ще се създаде ликвиден борсов пазар за нашите акции (ликвиден риск)

Ликвидният риск произтича от липсата на активна търговия с акциите на Дружеството. Поради това акционерите на Дружеството могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от акциите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.

Ние не можем да Ви уверим, че инвеститорският интерес към акциите на „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ ще доведе до активна борсова търговия и ликвиден пазар на акциите.

Инфлационен риск

Ако инфлацията в страната нарастне над очакваното, реалната доходност от акциите може да намалее, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище, като нашите очаквания са инфлацията да остане ниска и през следващите години.

Валутен риск

Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута.

Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро: 1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

Риск от промяна на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа

Рискът от промяна на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа се свързва с промяната на текущия режим на облагане на този род инструменти. Същият може да се счете за благоприятен в смисъл, че капиталовите печалби, реализирани при продажбата на ценни книжа, не се облагат с данък (по отношение на физическите лица) или с тях се намалява счетоводният финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат (по отношение на местните юридически лица). 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.

Риск от разводняване на стойността на акциите

В устава на Дружеството няма ограничения относно бъдещи емисии от акции и техният размер. В тази връзка, съществува риск, при увеличение на капитала, размерът на участието на тези акционери, които не упражняват своите права и не запишат пропорционален дял от новите акции, да бъде намален. Съществува също така риск стойността на активите на акция на Дружеството да намалее, в случай че при бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличи с по-бързи темпове от размера на активите на същото.

Липса на гаранция за изплащане на годишни дивиденди

Въпреки че дружеството е длъжно по закон да разпределя като дивидент не по-малко от 90% от печалбата си, определена по съответния законов ред, съществува вероятност дружеството да не е в състояние да изплаща дивиденди на акционерите. Финансовият резултат на Дружеството зависи от множество фактори, сред които умението и професионализма на мениджърския екип, развитието на пазара, в който оперира дружеството, икономическото развитие на страната и региона и т.н. Всякакви бъдещи плащания на дивиденди ще зависят от печалбите и паричния поток на дружеството, както и от разходите и инвестиционните му планове.

2.2. Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството

Дружеството ще оперира единствено и само в сектора на недвижимите имоти. Ето защо, акциите на дружеството до голяма степен носят рисковете, типични за инвестициите в недвижими имоти. Тези рискове са:

- промяна в пазарните условия в сектора „недвижими имоти“ – едно неблагоприятно развитие, би оказало негативен ефект върху стойността на имотите - собственост на Дружеството, а оттам върху стойността на активите на Дружеството и неговите акции.

- промяна в общото лихвено равнище в страната, и предлагането на заемен финансов ресурс за придобиване на недвижима собственост – тъй като Дружеството възнамерява да ползва заемен ресурс с цел частично финансиране на инвестициите в недвижими имоти, едно увеличение на лихвените равнища и намаление на предлагания заемен финансов ресурс би намалило рентабилността на Дружеството, а оттам и стойността на неговите акции.

• промяна в данъчното законодателство, градоустройството и регулирането на околната среда – неблагоприятна промяна на законодателството, регулиращо сектора на недвижимите имоти би имало отрицателно въздействие върху стойността на акциите на Дружеството.

Относно специфичните рискове, свързани с дейността на Дружеството вж. раздела “Рискови фактори” в Регистрационния документ.

3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

3.1. Декларация за оборотния капитал

Оборотният капитал, заедно с дълготрайните активи, се счита за част от оперативния капитал на Дружеството. Изчислява се като от краткотрайните активи се приспаднат краткотрайните пасиви. За разглеждания период, както и към датата на този Документ, Дружеството декларира, че по негово мнение, оборотният капитал е достатъчен за настоящите нужди на „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ, включително Дружеството е разполагало и разполага с достатъчно оборотен капитал за нуждите на бизнеса си.

3.2. Капитализация и задлъжнялост

Балансовата капитализация и задлъжнялостта на Дружеството за периода от вписването му в ТР до 31.12.2020 г., са представени в следващата таблица:

*Таблица 1: Капитализация и задлъжнялост**

Показател	31.12.2020 г. (хил. лв.)
Собствен капитал	475
• Основен капитал	500
• Резерви	0
• Финансов резултат	(25)
Дългосрочни пасиви	0
Краткосрочни пасиви	311
• Задължения към доставчици и клиенти	11
• Задължения по получен аванс	300
Общо собствен капитал и пасиви	786

*Данните са неаудирани

Източник: „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ

Дружеството няма лихвоносни и обезпечени задължения, а само такива, които са необезпечени.

Дружеството не е гарантирало чужди задължения, както и не са налице гаранции от трети лица за неговите задължения.

Към датата на изготвяне на Проспекта не са налице условни и косвени задължения.

Към момента собствения капитал на Дружеството е по-нисък от основния капитал. Дружеството ще възстанови собствения си капитал чрез успешно приключване на настоящото първоначално увеличение на капитала, както и за сметка на очакваната печалба от дейността си.

3.3. Лица, участващи в емисията/предлагането

Никой от посочените в този документ консултанти или посредници не притежава значителен брой акции на Дружеството, нито има значителен пряк или непряк икономически интерес в Дружеството, или е в дългосрочни търговски отношения с него.

Единственото юридическо лице, участващо в предлагането е:

ИП „Карол“ АД, в качеството си на упълномощен Инвестиционен Посредник за провеждането на публичното предлагане на емисия акции от увеличението на капитала на Дружеството. Освен фиксираното възнаграждение за инвестиционния посредник за провеждането на публичното предлагане на емисията акции от увеличението на капитала в размер на 4 000 лв., няма предвидено допълнително възнаграждение за пласмент, дължимостта на което да е в зависимост от успех на предлагането и/или в зависимост от конкретно разпределение по видове инвеститори и/или други условия.

Няма физически лица, които да имат участие в настоящото предлагане.

3.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията

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 разпоредби чл. 6, ал. 2 и чл. 13) 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.

Ние очакваме нетна сума 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, за комасацията и промяната на предназначението им, за подготвяне изграждането на вилно селища със СПА зона. Дружеството вече е закупило земеделски земи в землището на с. Елешница със средства от учредителната емисия, както и със средства, получени по предварителен договор за продажба на част от първоначално закупените имоти (земеделски земи). За повече подробности виж в Регистрационния документ.

В допълнение към нетните приходи от публичното предлагане на акциите, Емитентът планира да финансира инвестиционната си програма, както със собствени средства (включително от

последващи публични предлагания на няколко етапа), така и чрез заемни средства под формата на банкови кредити или облигационни емисии.

Дружеството не възнамерява да използва приходите от публичното предлагане за финансиране на придобиването на други дружества, както и за погасяване на задължения. През последната година и към настоящия момент Дружеството няма задължения към трети лица и не е ползвало заемни средства.

Ние планираме да инвестираме временно свободните парични постъпления от публичното предлагане, до използването им за финансиране на бизнес проектите на Дружеството, в краткосрочни ниско рискови финансови инструменти, вкл. банкови депозити.

4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ

В допълнение на представената по-долу информация Вие следва да прочетете и общата информация "Акции" в Регистрационния документ, раздел "Учредителен договор и Устав".

4.1. Вид и клас

Предмет на първично публично предлагане са 1 000 000 обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции от първоначално увеличение на капитала на Дружеството. Номиналната и емисионната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев.

В публичното предлагане няма да бъдат предлагани (за продажба или с друга прехвърлителна сделка) съществуващи и вече издадени акции на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ.

Акциите, предмет на публичното предлагане, както и съществуващите акции, ще бъдат регистрирани за търговия на БФБ и ще могат да бъдат предмет на последваща търговия на борсата.

Акциите, предмет на публичното предлагане са от същия клас, както вече издадените акции от учредителната емисия на Дружеството и всички, са с номинална стойност от 1 (един) лев всяка и са от един клас: обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми, дават еднакви права на акционерите, а именно право на глас, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност. Книгата на акционерите се води от „Централен депозитар“ АД.

За правата по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК, даващи права да се запишат акции от увеличението на капитала, ще бъде присвоен ISIN код чрез отправяне на искане до „Централен депозитар“ АД, непосредствено преди започване на публичното предлагане.

ISIN код на емисията акции на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, както и на акциите от настоящата емисия, е BG1100007209.

4.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа

Ценните книжа, предмет на публичното предлагане, са емитирани съгласно законодателство на Република България.

Основни нормативни актове от съществено значение за инвеститорите, във връзка с емитирането, публичното предлагане, допускането до търговия на и търговията с акциите на регулиран пазар, са както следва:

- Търговски закон (ТЗ);
- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел – отм. (ЗДСИЦ);
- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС);
- Закона за публичното предлагане на ценните книжа (ЗППЦК);
- Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ);
- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗПППЗФИ);
- НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация;
- Наредба № 11 от 03.12.2003 г. за лицензите за извършване на дейност като регулиран пазар, пазарен оператор, за организиране на многостранна система за търговия, за извършване на дейност като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество, дружество със специална инвестиционна цел, национален инвестиционен фонд и лице, управляващо алтернативен инвестиционен фонд;
- Наредба № 39 от 2007 г. за разкриване на дялово участие в публично дружество;
- Наредба № 22 от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор;
- Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- НАРЕДБА № 8 от 03.09.2020 г. за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- Закон за счетоводството (ЗС);
- Закон за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО);
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЗ);
- Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар
- Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета (Регламент относно пазарната злоупотреба);
- Валутен закон.

По отношение на търговията на ценните книжа на регулиран пазар се прилагат и следните ненормативни актове: Правилник на „БФБ“ АД и Правилника за дейността на „Централен депозитар“ АД (вторият акт е приложим и по отношение воденето на книгата на акционерите на Емитента, включително има значение за провеждането на общи събрания на акционерите).

По отношение на акциите на Дружеството: Основните приложими нормативни актове са ЗППЦК и ТЗ. В ТЗ се съдържат общите разпоредби по отношение на акционерните дружества, а в ЗППЦК – специалните разпоредби по отношение на публичните дружества.

По отношение разкриването на дялово участие: Приложими са разпоредбите на Раздел I от глава XI на ЗППЦК и на Наредба № 39 (обн., ДВ, бр. 103 от 07.12.2007 г.) за разкриване на дялово участие в публично дружество, които уреждат изискванията и за разкриване на значително участие в Дружеството или такова над определени прагове, както и реда за прилагането им.

По отношение сделките със собствени акции: Уредбата на сделките на Дружеството със собствени акции е в чл. 111, ал. 5-9 от ЗППЦК и в Търговския закон.

По отношение на търговите предлагания: Режимът на търговите предлагания е уреден в Глава XI, Раздел II - чл. 148 ж - 157д от ЗППЦК, в Наредба № 41 от 11.06.2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане, както и в Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции.

По отношение промяната от публичен към непубличен статут и отписването от регистъра: Условието за отписване на дружества от регистъра за публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за КФН, са уредени в чл. 119 от ЗППЦК и в Наредба № 22 от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на КФН.

4.3. Форма на ценните книжа

Акциите, предмет на публичното предлагане, са обикновени, поименни, безналични акции, свободно прехвърляеми, даващи на притежателя си право на 1 глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Книгата на акционерите на "Варвара термал вилидж" АДСИЦ се води от „Централен депозитар" АД, с адрес - гр. София, ул. Три уши № 6.

4.4. Валута на емисията на ценните книжа

Валутата на емисията акции е български лева.

4.5. Права, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на правата

Всяка акция дава право на един глас в ОС, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Правата, предоставяни от акциите, не са и не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ от страна на емитента. След успешното приключване на публичното предлагане на акциите от увеличението на капитала, всеки акционер може да се разпорежда неограничено и свободно с акциите си в Дружеството. Прехвърлянето на акции на Дружеството има действие от момента на вписване на сделката в регистъра на „Централен депозитар" АД.

Право на дивидент

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Дружеството е длъжно по закон да разпреди като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си, формирана съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС. 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. ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

Дружеството, след като вече е вписано във водения от КФН регистър като публично, е длъжно незабавно да уведоми Комисията за финансов надзор, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на Общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията. След получаване на уведомлението по предходното изречение, регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да получи дивидента по тях, гласуван на общото събрание.

Дружеството е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в 12-месечен срок от края на съответната финансова година. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в 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.

Уставът на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ не предвижда ограничения за разпределянето на дивидент, както и процедури за получаване на дивиденти от непребиваващи държатели. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството.

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. Централният депозитар е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите, описани в предходното изречение и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 от ЗППЦК по искане на лицето, овластено да управлява и представлява дружеството. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва на общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация.

Акционерите в публично дружество имат право да упълномощат всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име, включително членове на Съвета на директорите на дружеството, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред. Акционерите и представителите се легитимират. Същите удостоверяват присъствието си с подпис.

Изискванията към формата и съдържанието на пълномощното са въведени в чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. Писменото пълномощно за представляване на акционер в общото събрание на акционерите на публично дружество трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично и да посочва най-малко: данните за акционера и пълномощника; броя на акциите, за които се отнася пълномощното; дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане; предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред; начина на гласуване по всеки от въпросите, ако е приложимо; дата и подпис.

Ако в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува. Преупълномощаването с правата по пълномощното, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, е нищожно.

Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционерът, когото представлява. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното. Пълномощникът може да представлява повече от един акционер в общото събрание на публичното дружество. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява.

Публичното дружество е длъжно да предостави образец на писменото пълномощно на хартиен носител или чрез електронни средства, заедно с материалите за общото събрание или при поискване след свикването му. Съгласно чл. 115, ал. 6 от ЗППЦК дружество предоставя в КФН и публикува на интернет страницата си образците на пълномощни за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо. Ако образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, дружеството е длъжно да посочи на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай при поискване от акционера дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка.

Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Публичното дружество е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства. То е длъжно да публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства.

В уставът на публичното дружество може да бъдат поставени допълнителни изисквания относно упълномощаването, представянето на пълномощното на дружеството и даването на инструкции от акционера за начина на гласуване, които изисквания са необходими за идентификация на акционерите и пълномощника или за да се осигури възможност за проверка на съдържанието на инструкциите и само доколкото това съответства на постигането на тези цели.

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 обявления 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“ АД СИЦ 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 АД СИЦ 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 искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лицата по предходното изречение могат:

- 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;
- да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
- да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;
- 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 и чл. 115, ал. 8 от ЗППЦК;
- да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се

прилага съответно; крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание.

Акционери, които притежават акции, представляващи поне 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, могат да поискат от Съвета на директорите свикване на Общо събрание.

Ако в едномесечен срок от искането, то не бъде удовлетворено или ако Общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, окръжният съд по седалището на дружеството свиква Общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 71 ТЗ, всеки акционер може с иск пред окръжния съд по седалището на дружеството да защити правото на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на дружеството. Съгласно чл. 74, всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за отмяна на решението на общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава на дружеството. Искът се предявява срещу дружеството.

4.6. Решения, овластяване и одобрения, по силата на които са емитирани ценните книжа и ще бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар

Предлаганите акции от първоначалното увеличение на капитала на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ се издават на основание решение на неговото Учредително събрание, проведено на 09.06.2020 г. Решението за първоначалното увеличение на капитала е взето в изпълнение на разпоредбата на чл. 5, ал. 3, чл. 13 и § 2 от ЗДСИЦ (отм. със ЗДСИЦДС обн. на 12.03.2021 г., със съответстващи разпоредби чл. 6, ал. 2, чл. 13 и § 4). Решението предвижда първоначално увеличаване на капитала на дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 1 500 000 (един милион и петдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 1 000 000 (един милион) обикновени акции, всяка една с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев от същия клас акции като акциите, записани на учредителното събрание.

За да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел Дружеството трябва да получи лиценз от Комисията за финансов надзор. С издаване на лиценз КФН потвърждава Проспекта за публично предлагане на акции.

Съветът на директорите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ на 19.03.2021 г. е взел решение за одобряване на изготвения проспект за публично предлагане на акции, а на 31.03.2021 г. е приел промени в проспекта.

4.7. Очаквана дата на емисията на ценните книжа

Увеличението на капитала на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ има действие от датата на вписването му в Търговския регистър. Новите акции се издават с регистриране на емисията от увеличението на капитала в „Централен депозитар” АД, като се очаква това да стане във втората половина на м. юни 2021 г.

4.8. Ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа

Съгласно устава на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ, всички акции от капитала на Дружеството образуват един клас, обикновени, поименни, безналични, акции, с право на глас. Уставът на Дружеството не предвижда ограничения при упражняване на правата по акциите. Съгласно Устава

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“ АД.

След успешното провеждане на публичното предлагане на акциите от увеличението на капитала на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ, акциите ще бъдат регистрирани за търговия на БФБ, на основния пазар, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Всички издадени от Дружеството акции ще се предлагат за търговия на БФБ.

След регистрация на акциите за търговия на БФБ, покупките и продажбите на акциите ще се извършват чрез лицензиран инвестиционен посредник.

Прехвърлянето на акциите има действие от момента на регистрацията в „Централен депозитар“ АД.

Лице, което желае да закупи или продаде акции (вторична търговия), следва да има договор с инвестиционен посредник и да даде на посредника поръчка за покупка, респективно за продажба на акции. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката при наличие на съответна цена „купува“ или „продава“. След сключване на борсовата сделка БФБ и страните по сделката (инвестиционни посредници, чрез които е сключена покупкопродажбата), уведомяват „Централен депозитар“ АД за сключената сделка и извършват необходимите действия за регистриране на сделката в „Централен депозитар“ АД. Последният извършва регистриране на прехвърлителната сделка едновременно със заверяване на сметката за безналични акции на приобретателя. „Централен депозитар“ АД регистрира сделката в срок два работни дни от сключването ѝ, ако са налице необходимите акции и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични акции на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ, която се води от него. „Централен депозитар“ АД издава непрехвърлим удостоверителен документ за притежаваните акции в полза на купувача на акциите, който служи за установяване правата върху тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на акциите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Търговия с ценни книжа, включително и с акциите – предмет на този Документ, може да се извършва/организира и извън регулиран пазар, и на многостранна система за търговия, при условията, предвидени в ЗПФИ чрез лицензиран инвестиционен посредник.

Чрез лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент, в „Централен депозитар“ АД могат да бъдат регистрирани сделки с акции на Дружеството, сключени пряко между страните, както и прехвърляне на акции при дарение и наследяване. Инвестиционният посредник извършва действията по регистрацията в „Централен депозитар“ АД и за осъществяване на сетълмента на посочените сделки, като оповестява информация за сключените пряко между страните сделки, за които той осъществява регистрацията.

Съгласно чл. 63, ал. 1 от Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, ИП нямат право да изпълнят нареждане за продажба на акции, ако акциите не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Поради това акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог или наложен запор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продават, докато тази пречка не отпадне. Забраната по предходното изречение в случай на учреден залог не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил

изрично съгласие да придобие заложените акции, и е налице изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените в Закона за особените залози случаи. Забраната за прехвърляне на заложените акции не се прилага и в случай че залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че акциите, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сепълмент по сделката, както и в други законово определени случаи.

Инвестиционният посредник е задължен да изпълнява изискванията на Регламент (ЕС) 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията, член 14 „Забрана за злоупотреба с вътрешна информация и за незаконно разкриване на вътрешна информация“, във връзка с индикации за злоупотреба с вътрешна информация съгласно член 8 „Злоупотреба с вътрешна информация“, при съобразяване с член 9 „Законосъобразно поведение“ и с член 10 „Незаконно разкриване на вътрешна информация“, както и изискванията на член 15 „Забрана за манипулиране на пазара“ във връзка с индикации за манипулиране на пазара съгласно член 12 „Манипулиране на пазара“, при съобразяване с член 13 „Приети пазарни практики“, и не може да приеме за изпълнение нареждания за сделки с финансови инструменти, които биха довели до нарушаване на изискванията на член 14 и/или член 15 на Регламент (ЕС) 596/2014.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството се извършва по реда и при условията на Закона за публично предлагане на ценните книжа, Закона за пазарите на финансови инструменти, Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници и другите подзаконови нормативни актове по прилагането на ЗППЦК и ЗПФИ, Правилника на БФБ и Правилата за работа на ЦД. Повече информация относно прехвърляне на акциите можете да получите от лицата за контакт, посочени в края на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки инвестиционен посредник.

4.9. Предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба на акциите

Не е налице приложимо за Емитента национално законодателство относно търговите предложения, което да може евентуално да осуети търгови предложения.

След евентуалното придобиване на публичен статут, акциите на Дружеството могат да бъдат обект на принудително изкупуване в хипотезата на чл. 157а от ЗППЦК. Съгласно този правен институт, лице, което в резултат на търгово предлагане, отправено до всички акционери с право на глас, придобие пряко, чрез свързани лица или непряко в случаите по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, това лице има право в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери без за това да е необходимо тяхното съгласие.

Аналогично на предвиденото в чл. 157а ЗППЦК, разпоредбата на чл. 157б ЗППЦК дава право на напускане на миноритарните акционери. Съгласно тази разпоредба, всеки миноритарен акционер има право да поиска от лицето, придобило в резултат на търгово предлагане поне 95% от акциите

с право на глас на Дружеството, да изкупи неговите акции в тримесечен срок от приключване на търговото предлагане. Мажоритарният акционер, придобил поне 95% от акциите с право на глас, е длъжен да купи акциите на миноритарния акционер в срок до 30 дни от получаване на искането, като цената на продажбата не може да е по-ниска от цената по търговото предложение.

4.10. Предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал на Дружеството, направени през последната и/или през текущата финансова година.

Към настоящия момент Дружеството не е било обект на търгови предложения.

4.11. Данъчно третиране

Инвеститорите следва да имат предвид, че данъчното законодателство на държавата на инвеститора и на Република България може да окаже влияние върху получавания от ценните книжа доход.

Доходът от акции може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на дивиденди.

Дивидент може да бъде получен, след решение на компетентния орган на Дружеството за разпределяне на част (минимум 90 на сто) или целия реализиран положителен финансов резултат за съответния период между нейните акционери.

Данъчно облагане

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦДС не се облагат с корпоративен данък.

Данъчно облагане на доходи от дивиденди и ликвидационни дялове

Местни юридически лица

Съгласно чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО не се признават за данъчни цели приходи в резултат на разпределение на дивиденди от местни юридически лица. Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на местни юридически лица, са освободени от облагане с корпоративен данък. чл. 194, ал. 1 от ЗКПО с данък при източника се облагат дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени (персонифицирани) от местни юридически лица в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове. Следователно, доходите от дивиденди или ликвидационни дялове, разпределени в полза на лица по предходното изречение, се облагат с данък при източника в размер 5 на сто.

Емитентът, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите от настоящата емисия, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 194, ал. 1 от ЗКПО когато местни юридически лица, разпределят дивиденди в полза на чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се разпределят в полза на договорен фонд, чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство или са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната, се удържа данък при източника, който е окончателен.

Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на чуждестранно юридическо лице (в случай че лицето не е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство и че дивидентите не са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната), се облага с данък при източника, в размер 5 на сто. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове.

Емитентът, като платец на доходите от разпределени дивиденди или изплатени ликвидационни дялове по акциите – предмет на настоящото предлагане, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

Местни и чуждестранни физическите лица

Съгласно чл. 38, ал. 1 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите от дивиденди и ликвидационни дялове в полза на местни и чуждестранни физически лица от източник в България.

Окончателният данък за доходите от дивиденди се определя върху брутната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент.

Окончателният данък за доходите от дивиденди под формата на скрито разпределение на печалба се определя върху брутната сума на начислените разходи.

Окончателният данък за доходите от ликвидационни дялове се определя върху положителната разлика между стойността на ликвидационния дял и документално доказаната цена на придобиване на дела в дружеството.

Доходите от дивиденди и ликвидационни дялове, разпределени в полза на местни и чуждестранни физически лица, се облагат с окончателен данък в размер на 5 на сто, който се удържа и внася от Емитента на акциите – платец на дохода.

Данъчно облагане на капиталова печалба

Местни юридически лица

Съгласно чл. 44 от ЗКПО при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните разпоредби на същия закон, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от допълнителните разпоредби на ЗКПО "Разпореждане с финансови инструменти" за целите на чл. 44 са сделките с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулиран пазар по смисъла на [чл. 152, ал. 1](#) и [2 от Закона за пазарите на финансови](#)

инструменти. "Права" за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;

Следователно, доходите, реализирани от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ не се облагат с корпоративен данък.

Загубата от сделки с акции, реализирана на регулиран пазар на финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане.

Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 196 ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните разпоредби на същия закон.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от допълнителните разпоредби на ЗКПО "Разпореждане с финансови инструменти" за целите на чл. 44 са сделките с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулиран пазар по смисъла на [чл. 152, ал. 1](#) и [2 от Закона за пазарите на финансови инструменти](#). "Права" за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;

Следователно, доходите от сделки с акциите – предмет на настоящото предлагане, сключени на регулирания пазар, организиран от „БФБ“ АД не се облагат с данък при източника.

Местни физически лица

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 ЗДДФЛ, във връзка с §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от допълнителните разпоредби.

Съгласно § 1, т. 11, буква „а“ от допълнителните разпоредби на същия закон "Разпореждане с финансови инструменти" за целите на [чл. 13, ал. 1, т. 3](#) са сделките с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулиран пазар по смисъла на [чл. 152, ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти](#). „Права“ за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала.

Следователно, не се облагат доходите на местните физически лица от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от „БФБ“ АД.

Чуждестранни физически лица

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 12 ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи.

Съгласно чл. 37, ал. 7 ЗДДФЛ не се облагат с окончателен данък доходите по предходното изречение, когато са освободени от облагане, съгласно ЗДДФЛ и са начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство (ЕИП). Следователно, доходите от сделки с акции, извършени на регулиран пазар по смисъла на [чл. 152,](#)

[ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти](#), са необлагаеми с данък при източника, когато са начислени в полза на чуждестранно физическо лице, установено за данъчни цели в държава членка на ЕС или ЕИП.

Когато лицето е местно на държава, извън ЕС или ЕИП се удържа данък при източника в размер 10 на сто. Данъкът се декларира и внася от самото лице – получател на дохода, без ангажимент от страна на Емитента.

Спогодби за избягване на двойно данъчно облагане

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е реализирало доход в България, има сключена Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби се прилагат с приоритет пред българското вътрешно законодателство. Процедурата по прилагане на СИДДО, е подробно уредена в глава XVI, раздел III от Данъчноосигурителния процесуален кодекс (ДОПК).

Чуждестранното лице следва да удостовери пред органа по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранното лице удостоверява, че: 1) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО; 2) е притежател на дохода от източник в РБ; 3) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на РБ, с които съответният доход е действително свързан; 4) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО. Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват с официални документи, включително извлечения от публични регистри и декларации. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства.

Представят се документи, удостоверяващи вида, размера и основанията за получаване на доходите.

В случай на доходи от дивиденди от акции, издадени от публично дружество, като доказателства могат да се приложат решението на общото събрание на дружеството; купон за изплатен дивидент; извлечение от книга на акционерите, заверено от дружеството; временно удостоверение; поименно удостоверение за безналични акции; извлечение от книгата за безналични акции или друг документ, удостоверяващ вида и размера на дохода, както и размера на участието на чуждестранното лице.

При доходи от ликвидационен дял - документ, доказващ размера на направената инвестиция, краен ликвидационен баланс след удовлетворяване на кредиторите и документ, определящ разпределението на ликвидационния дял, а при разпределяне на ликвидационния дял в натура - решение на съдружниците или акционерите и документи, въз основа на които е определена пазарната цена на ликвидационния дял;

При доходи от прехвърляне на акции и търгуеми права на акции, когато не са освободени от данъчно облагане по силата на закон - документ за прехвърляне на правата и документ, доказващ продажната цена и цената на придобиване.

Чуждестранното лице подава искането за прилагане на СИДДО и приложените към него документи съгласно чл. 139 от ДОПК. Разпоредбите на СИДДО се прилагат само, в случай че становището на органа по приходите по подаденото искане потвърждава наличието на основания за това. В противен случай, се прилагат разпоредбите на съответния материален данъчен закон, т.е. българското данъчно законодателство. При становище за липса на основание за прилагане на СИДДО, чуждестранното лице има право да обжалва.

Когато платец начислява на чуждестранно лице доходи от източник в страната с общ размер до 500,000 лв. годишно, горепосочените обстоятелства се удостоверяват пред платеща на дохода. В този случай искане за прилагане на СИДДО пред органа по приходите не се подава.

Валутно законодателство

Валутният закон установява законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. Приложими по отношение износа и вноса на пари в наличност са Разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета се прилага по отношение износа и вноса на пари в наличност, Валутният закон и Наредба № Н-1 от 01.02.2012 г. за пренасяне през границата на страната на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и водене на митнически регистри по чл. 10а от Валутният закон, издадена от министъра на финансите. Изложеното по-долу обсъжда тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции. Съгласно разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г., българските и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10 000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Вносът и износът от местни и чужди лица на парични средства на стойност повече от 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в друга валута следва да се декларира пред митническите власти. Пренасянето на парични средства на стойност 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за или от държава – членка на Европейския съюз се декларира при поискване от митническите власти. Декларацията съдържа данни за собственика на сумата и получателя, размера и вида, произхода и целта и вида на сделката и маршрута. Освен това лица, при пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна митническите органи изискват по служебен път информация за наличие или липса на задължения по [чл. 87, ал. 11 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс](#) за съответното лице. Когато в предоставената по служебен път информация се съдържат данни за наличие на публични задължения в размер над 5000 лв., митническите органи не допускат пренасянето на паричните средства. Чуждестранните физически лица декларират пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, когато стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства.

Лице, което извършва презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута следва да представи на доставчика на платежни услуги, извършващ превода или плащането, сведения и документи, които удостоверяват основанието и размера на превода, както и декларация съгласно съвместна наредба на министъра на финансите и управителя на БНБ (Наредба № 28 от 18.12.2012 г. за сведенията и документите, представяни на доставчиците на платежни услуги при извършване на презгранични преводи и плащания към трета страна.

Отговорност за удържането на данъци при източника

“Варвара термал вилидж” АДСИЦ е отговорно за удържането на дължимите данъци при източника.

5. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

5.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и необходими действия

Публичното предлагане се извършва съгласно изискването на чл. 5, ал. 3, чл. 13 и § 2 от ЗДСИЦ (отм. със ЗДСИЦДС обн. на 12.03.2021 г., със съответстващи резпоредби чл. 6, ал. 2, чл. 13 и §4) и на основание взето решение от Учредителното събрание на акционерите на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ, проведено на 09.06.2020 г.

Предмет на публично предлагане са емисия акции, емитирани от “Варвара термал вилидж” АДСИЦ. 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., а след евентуално успешно приключване на предлагането капитала ще бъде в размер на 1 500 000 лв., което означава, че предлаганите акции ще представляват 66,67 % от капитала на Дружеството след увеличението му. 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.

Времевият график и датите, посочени по-долу, подлежат на промяна без предварително уведомление. Датите след обявяване края на записването на Новите Акции са само ориентировъчни, като „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ и Инвестиционния Посредник ще положат усилия да осигурят възможно най-скоро приемането за търговия на Новите Акции на Българска Фондова Борса. Точните дати ще бъдат публикувани на интернет страниците на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ и ИП „Карол“ АД, посочени на стр.2 в този Документ, като в тази връзка ще бъдат извършени съответни уведомления до БФБ, КФН и други публикации, съгласно българското законодателство.

Таблица 2: Очакван график на предлагането

Дата на публикуване на този документ	на или около 22 април 2021
Дата на публикуване на съобщението за Предлагането	на или около 22 април 2021
Начало на търговията с Права на БФБ и на записването на Новите Акции	на или около 5 май 2021
Последен ден на търговията с Права на БФБ	на или около 20 май 2021
Последен ден на записването на Нови Акции от лицата закупили права	на или около 14 юни 2021
Последен ден за заплащане на Нови Акции от всички лица, записали Нови Акции	на или около 14 юни 2021
Регистрация на емисията Нови Акции и Увеличението на Капитала в Търговския регистър	на или около 21 юни 2021*
Регистриране на Новите Акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	на или около 28 юни 2021 *
Начало на търговията с Новите Акции на БФБ	на или около 5 юли 2021 *

* Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (а) сроковете по графика се спазват без забава; и (б) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да е повече или по-малко дни след посочената дата.

5.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането

Предмет на публичното предлагане са 1 000 000 (един милион) броя обикновени акции.

Първичното публично предлагане ще бъде успешно ако бъде записана и платена поне една нова акция с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев и капиталът на Емитента ще бъде увеличен само със стойността на записаните и платени акции.

При успешно приключване на подписката, предстои вписване на увеличения капитал на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ в Търговския регистър, регистрация на новата емисия акции в „Централния депозитар” АД, КФН и „БФБ” АД, издадените от Дружеството обикновени акции от увеличението на капитала ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на „БФБ” АД на основния пазар, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Издаване на права по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК

На основание чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦ(отм. със ЗДСИЦДС обн. на 12.03.2021 г., със съответстваща разпоредба чл. 13, ал. 2), при първоначалното увеличаване на капитала на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ се издават права. Съгласно §1, т.3 от ЗППЦК правата са „ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество”. Във връзка с разпоредбите на ЗДСИЦ (отм.) и на новия ЗДСИЦДС и на основание решение на Учредителното събрание на акционерите на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ, срещу всяка акция от увеличението се издава 1 право. При първоначалното увеличение на капитала на дружеството разпоредбите на чл. 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.

Тъй като срещу всяка една нова акция от увеличението “Варвара термал вилидж” АДСИЦ издава едно право по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК, общо срещу 1 000 000 (един милион) акции от увеличението на капитала Дружеството издава 1 000 000 (един милион) права, като всяко едно право дава право да се запише една акция от увеличението на капитала с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 1/1.

Цялата емисия права се предлага изцяло от избрания 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.

Инвестиционният посредник предлага за търговия емисията права на регулиран пазар, а именно на основния пазар на „БФБ” АД, сегмент за права. Съветът на директорите на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. 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. Датата на публикуване на съобщението се смята за начало на публичното предлагане. Датата, посочена в съобщението, на която най-рано може да бъдат записани или закупени ценни книжа на Емитента, се смята за начало на подписката или на продажбата.

Период на предлагането и условия за участие

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 държави членки и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник „Карол“ АД.

Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е около 5 май 2021 г.

Краен срок за продажба на правата: Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно решението на Учредителното събрание, чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦДС във вр. чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК – първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четиринадесет) дни, считано от началната дата по предходната точка (около 20 май 2021 г., според очакванията).

Съгласно правилника на „Българска фондова борса“ АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.

Място, условия и ред за прехвърляне на правата: Продажбата на правата съгласно чл. 13, ал. 3, изречение второ и ал. 6 от ЗДСИЦДС, както и търговията с права, се извършва на БФБ в съответствие с изискванията на закона и борсовия правилник. Правата се предлагат за продажба от упълномощения инвестиционен посредник – „Карол“ АД. Права могат да предлагат за продажба и лица, които са закупили права на „БФБ“ АД, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник - член на „БФБ“ АД, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на заявки за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на Правилника на „Централен депозитар“ АД.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от „Централен депозитар“ АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на дружеството в търговския регистър при Агенцията по вписванията. В началото на всеки работен ден от подписката „Централен депозитар“ АД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден 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.).

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

Възможност за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите

Разпоредбата на чл. 89л от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно с до 60 дни, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН. Емитентът незабавно публикува информация за удължаването на срока на интернет страницата си и уведомява комисията и инвестиционните посредници, участващи в предлагането, за удължаването на срока. Инвестиционните посредници, участващи в предлагането, след уведомяването незабавно обявяват на интернет страниците си удължаването на срока. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката. Дружеството не възнамерява да удължава или намалява определените по-горе срокове за записване на акциите.

Възможност за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции

Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на акционерите за първоначално увеличение на капитала. На основание чл. 13, ал. 8 от ЗДСИЦДС, първоначалното увеличение на капитала се извършва до размера на записаните акции. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, ако е записана и платена поне 1 (една) нова акция и най-много 1 000 000 (един милион) нови акции.

Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани от едно лице:

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на придобитите права.

5.1.2. Обща сума на емисията

Общата сума на емисията е 1 000 000 лв.

5.1.3. Условия и ред за записване на акциите

Под записване на акции по смисъла на §1, т. 11 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност.

Записването на акции се извършва като за целта притежателите на права подават заявки по образец при упълномощения инвестиционен посредник „Карол“ АД, гр. София или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. При подаване на нареждане до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки на лицето, се прилагат съответните разпоредби на Наредба № 38 на КФН. Инвестиционните посредници водят дневници при спазване на изискванията на Наредба № 38 на КФН.

Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец (поръчка), която е съобразена с нормативните изискванията и следва да има следното минимално съдържание.

Съдържание на Заявката

Заявката трябва да съдържа най-малко:

- трите имена и уникалния клиентски номер на инвеститора и на неговия пълномощник при инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, съответно фирма/наименование, ИН (идентификационен код ЕИК/БУЛСТАТ), седалище и адрес на инвеститора и на неговия представител или пълномощник, а ако инвеститорът е чуждестранно лице – аналогични идентификационни данни, включително личен/осигурителен номер за физическо лице, и номер на вписване или друг аналогичен номер на юридическо лице;
- емитент и ISIN код на емисията;
- брой права, които се упражняват;
- брой на записваните акции, ;
- стойност на заявката; ;
- банкова сметка на инвеститора, по която да се върне внесената сума, в случай на неуспешна подписка
- дата, час и място на подаване на заявката
- подпис на лицето, което подава Заявката, или на неговия законен представител или пълномощник.

Инвестиционен посредник „Карол“ АД, приемащ заявките, има право да изготвя и изисква попълването на определени от него форми на заявки както с посоченото, така и с определено от него допълнително съдържание.

Подаване на заявката и приложения

Заявителите прилагат към заявката следните документи за легитимация:

Физически лица

Ако инвеститорът в акции е физическо лице, заявката се подава лично или чрез пълномощник, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно. При подаването на заявката следва да бъдат представени, освен останалите документи, изисквани по реда на приложимото законодателство относно мерките срещу изпирането на пари, и следните документи:

Заверено с надпис „Вярно с оригинала“, дата и подпис копие на документ за самоличност на съответния инвеститор;

Оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно и заверено с надпис „Вярно с оригинала“, дата и подпис копие на документ за самоличност на пълномощника (ако заявката се подава чрез пълномощник).

Юридически лица

Ако инвеститорът в акции е юридическо лице, заявката се подава лично от лицето/лицата, представляващо по закон съответния инвеститор, или чрез негов пълномощник, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно. При подаването на заявката следва да бъдат представени, освен останалите документи, изисквани по реда на приложимото законодателство относно мерките срещу изпирането на пари, и следните документи:

Заверено с надпис „Вярно с оригинала“, дата и подпис копие на документ за самоличност на лицето, подаващо заявката.

Чуждестранните юридически лица – инвеститори следва да представят удостоверение за актуално правно състояние и копие на регистрационния акт на съответния чужд език, придружено с официален превод на текста на регистрационния акт, съдържащи като минимум информация: пълното наименование на юридическото лице, дата на издаване, държава на регистрация, адрес, наименование на лицата, които са надлежно овластени да представляват това юридическо лице;

оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно и заверено с надпис „Вярно с оригинала“, дата и подпис копие на документ за самоличност на пълномощника (ако заявката се подава чрез пълномощник).

Към заявката се подписват и подават и съответните документи, декларации и други, изисквани съгласно приложимите нормативни актове относно дейността на инвестиционните посредници, прилагането на мерките срещу изпирането на пари и др.

Инвестиционните посредници, при които са подадени заявки за записване на акции, са длъжни незабавно да уведомят упълномощения инвестиционен посредник „Карол“ АД за постъпилите заявки, като съответният посредник изпрати подписаната от инвеститора заявка сканирана, на следния и - мейл адрес: backoffice@karoll.bg, заедно с писмена декларация, че е (i) установил самоличността на записващия акции инвеститор и на неговия представител/пълномощник (ако е приложимо), както и валидността и истинността на предоставените от последния идентификационни документи и (ii) клиентът е удостоверил, че ще изпълни задължението си за заплащане на пълната емисионна стойност на записваните акции. Оригиналите на заявката и декларацията следва да бъдат изпратени на "Карол" АД, на адреса на централния офис – гр. София, ул. Златовръх 1, до изтичането на срока за записване на акции.

Инвеститорът не може да оттегли заявката си. Съгласно чл. 89с, ал. 4 от ЗППЦК, той може да се откаже от записаните акции, като оттеглянето на съгласията по смисъла на [чл. 23, параграф 2](#), изречение първо от [Регламент \(ЕС\) 2017/1129](#) се извършва с писмена декларация на мястото, където са били записани, съответно закупени, ценните книжа.

Упълномощеният Инвестиционен Посредник, както и другите лицензирани инвестиционни посредници, чрез които се подават заявките, в съответствие с приложимите към дейността им нормативни актове, общи условия и практика, имат правото да откажат приемането на заявки, ако не са удовлетворени от вида, формата, валидността, приложенията и други обстоятелства, свързани с предоставените им документи.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

Офиси на упълномощения инвестиционен посредник, където се приемат заявки

Заявките / поръчките се подават при упълномощения инвестиционен посредник „Карол“ АД, всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 17:00 часа на следните адреси:

Гр. София, ул. „Златовръх“ № 1, тел. 02 / 400 8 200

Гр. София, бул. „Христо Ботев“ № 57, тел. 02 / 400 8 200

Гр. Бургас, ул. „Славянска“ № 75, ет. 1, офис 2, тел. 0895 / 559 237

Гр. Варна, ул. „Преслав“ № 2, тел. 052 / 617 919

5.1.4. Кога и при какви обстоятелства, предлагането може да бъде отменено или временно преустановено

Емитентът си запазва правото, след консултиране с Инвестиционния Посредник, да прекрати или отложи Предлагането, при условията по-долу и без да посочва причина за това. Ако Съветът на директорите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ вземе решение за прекратяване или отлагане на Предлагането, Дружеството е длъжно да уведоми за това КФН и БФБ и инвеститорите незабавно, но не по-късно от следващия работен ден след вземане на решението, като извършва и съответните публикации по начина, описан по-долу.

Съгласно чл. 212а1, ал. 1, т. 1, т. 7 и т. 9 ЗППЦК, КФН може да спре временно публично предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста и/или актовете по прилагането им са били нарушени; комисията може да спре или ограничи публично предлагане в случаите, когато комисията е наложила забрана или ограничение по чл. 42 от Регламент (ЕС) № 600/2014 до отмяната на забраната или ограничението; или да спре окончателно публичното предлагане или търговията с ценните книжа, когато откаже да одобри допълнение към проспект в случаите по чл. 89с, ал. 3 ЗППЦК.

В периода от подаването на заявление за одобрение на проспект до вземането на решение от КФН Дружеството на основание чл. 89с от ЗППЦК е длъжно в срок три работни дни от настъпването, съответно от узнаването, на промени, които налагат поправки в проспекта, да уведоми комисията за тези промени и да внесе съответните поправки в проспекта. Съгласно ал. 2 на чл. 89с ЗППЦК при настъпване, съответно узнаване на съществени ново обстоятелство, грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които може да повлияят на оценката на ценните книжа в периода от издаване на одобрение на проспекта до изтичането на крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, се прилага чл. 23, параграф 1 от Регламент (ЕС) 2017/1129. В случаите по ал. 2 на чл. 89с ЗППЦК комисията отказва да одобри допълнението към проспекта, когато не са спазени изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им.

Съгласно чл. 181 от ЗПФИ пазарният оператор („БФБ“ АД) може да спре или да отстрани от търговия финансов инструмент, който е престанал да отговаря на правилата на регулирания пазар, освен ако спирането или отстраняването може да увреди съществено интересите на инвеститорите или нормалното функциониране на пазара съгласно [чл. 80 от Делегиран регламент \(ЕС\) 2017/565](#). Пазарният оператор оповестява на интернет страницата си решението за спиране на търговията с финансови инструменти или за отстраняването на финансови инструменти от търговията и уведомява за това КФН.

Чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, чл. 276, ал. 1, т. 4 и т. 9 от ЗПФИ и чл. 20, ал. 3, т. 3 от Закона за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти уреждат правомощията на КФН, съответно на зам. председателя на КФН, да спре от търговия определени финансови инструменти при определени обстоятелства.

5.1.5. Възможност за намаляване на подписката и начин за възстановяване на надплатените суми

Дружеството не предвижда възможност за промяна на броя на предлаганите акции. За да се определи увеличението на капитала за успешно, то трябва да е записана и платена поне една от предлаганите акции от увеличението на капитала.

5.1.6. Минимална и максимална стойност, при която се участва

Всеки потенциален инвеститор има възможност да подаде своята заявка за желаното от него количество права/акции, като не са предвидени ограничения за минимален и максимален брой за записване.

5.1.7. Периода, през който заявлението за предлагането може да бъде оттеглено

Съгласно законовата дефиниция под записване се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност (§ 1, т. 11 от ДР на ЗППЦК). В този смисъл подалят вече заявка инвеститор не може да я оттегли.

Инвеститорите, които вече са се съгласили да закупят или да запишат ценни книжа преди публикуването на допълнение в проспекта, разполагат с правото, което могат да упражнят в рамките на два работни дни след публикуването на допълнението, да оттеглят своите съгласия, при условие че важният нов фактор, съществена грешка или съществена неточност, посочени в параграф 1, на чл. 23 от Регламент (ЕС) 2017/1129 са възникнали или са били забелязани преди изтичането на срока на предлагане или предаването на ценните книжа, в зависимост от това кое ще се случи по-рано. Този срок може да бъде удължен от емитента. Крайният срок по отношение на правото на оттегляне се посочва в допълнението

Оттеглянето на съгласията по смисъла на чл. 23, параграф 2, изречение първо от Регламент (ЕС) 2017/1129 се извършва с писмена декларация на мястото, където са били записани, съответно закупени, ценните книжа.

Емитентът отговаря за вредите, причинени от неизпълнението на задълженията по ал. 1 и 2 и чл. 23, параграф 2 от Регламент (ЕС) 2017/1129.

5.1.8. Начин и срокове за заплащането и доставката на ценните книжа

Внасянето на емисионната стойност за акциите се извършва по специална обща набирателна сметка, открита на името на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ при банката-депозитар „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, която ще бъде посочена в съобщението за публичното предлагане по чл. 89т от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции не по-късно от края на последния ден на подписката.

Набраните парични средства по набирателната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър (чл. 89м, ал. 2 от ЗППЦК). „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка. След регистриране на увеличението на капитала на “Варвара термал

вилидж“ АДСИЦ в търговския регистър, средствата по набирателната сметка на Дружеството ще бъдат освободени и предоставени на разположение на Дружеството.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка), който трябва да съдържа данни най-малко за името (наименованието) на инвеститора, съответно на инвестиционния посредник, действащ за сметка на инвеститора, и за общия брой заплащани акции, както и други данни съгласно указанията на „Карол“ АД, които ще бъдат публикувани на неговата интернет страница.

Приключване преди крайния срок

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар и „БФБ“ АД.

Записване на по-малко акции

В случай че до крайния срок на подписката бъде записана най-малко 1 (една) акция, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции (чл. 13, ал. 8 от ЗДСИЦДС).

Записване на повече акции

Броят на предлаганите акции няма да бъде променен. Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦДС изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

Ред за получаване на удостоверителни документи (депозитарни разписки)

След вписване на увеличението на капитала в ТР и след като Дружеството регистрира емисията акции в ЦД, по изрично искане на притежателите на акции, последният издава удостоверителен документ за притежаваните ценни книжа чрез инвестиционен посредник - член на ЦД. Удостоверителният документ може да бъде получен лично от акционера или от упълномощено от него с нотариална заверка на подписа лице, на адреса на инвестиционния посредник, чрез когото е поискано неговото издаване.

5.1.9. Начин и дата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането

Емитентът ще уведоми КФН в срок до 3 работни дни от приключване на Предлагането, за неговото провеждане и резултатите от него, включително за затруднения, спорове и други подобни при записването на акциите и ще представи изискваните от закона документи.

В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации в информационна агенция и на интернет - адресите на Емитента и Инвестиционния Посредник.

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл.30, ал.1, т. 3 от ЗКФН.

Ред и срок за връщане на внесените парични средства, ако предлагането приключи неуспешно

Когато подписката приключи неуспешно, без да бъдат изпълнени предвидените в Проспекта условия, или в търговския регистър не е вписано увеличението на капитала, в срок до един месец от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 ЗППЦК набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката по ал. 1 лихви. В тези случаи в деня на уведомлението по чл. 89л, ал. 3 Дружеството уведомява „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си, поканата до лицата, записали ценни книжа, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми, и я изпраща на инвестиционните посредници, участващи в предлагането. Инвестиционните посредници, участващи в предлагането, незабавно след получаване на поканата я публикуват на интернет страниците си.

5.1.10. Процедура за упражняването на правото за закупуване преди други, прехвърляемост на правата по подписката и третиране на неупражнените права по подписката

При първоначално увеличаване на капитала се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Срещу всяка акция от увеличението се издава едно право. Цялата емисия права се предлага от инвестиционния посредник за публично търгуване на регулиран пазар („БФБ“ АД). При първоначалното увеличаване на капитала не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 194 от Търговския закон.

5.2. План за пласиране и разпределение на акциите

5.2.1. Различни категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа. Данни за едновременно предлагане на пазарите на две или повече страни и/или за запазени траншове

След одобрение на този Документ за предлаганите ценни книжа, както и на другите части на проспекта от КФН, всички групи инвеститори, класифицирани за целите на ЗППЦК в §1 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, могат да участва на равни начала в публичното предлагане на акциите.

Предлагането се извършва само на територията на Република България.

Към датата на този документ „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ и „Карол“ АД не са и не възнамеряват да определят съотношения, траншове и/или количества акции, които да бъдат разпределени между отделни категории инвеститори. Не е налице предварително определено преимуществено третиране при разпределението на ценните книжа, което да осигурява на определени категории инвеститори или определени преимуществено третирани групи, процент от предлагането, запазен за такова преференциално третиране.

В рамките на предлагането, не е възможно и не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън предложените 1 000 000 нови акции.

5.2.2. Изявление дали главните акционери или членовете на управителните, надзорните или административни органи на емитента възнамеряват да придобият от предлаганите ценни книжа или дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите ценни книжа, доколкото такава информация е известна на емитента

“Варвара термал вилидж” АДСИЦ не разполага с информация дали член на СД на Дружеството възнамерява да придобие от предлаганите акции.

Акционерите с над 5 % от акциите на Дружеството, също не са го уведомили, дали възнамеряват да запишат акции от първоначалното увеличение на капитала.

Дружеството не разполага с информация, дали някое друго лице (различно от членовете на СД и основните акционери на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ) възнамерява да запише над 5 % от предлаганите акции.

5.2.3. Оповестяване на предварителното разпределение

При предлагането на акциите от първичното публично предлагане на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ няма да има предварително разпределение на акциите. Не е налице предварително определено преимущество третиране при разпределението на ценните книжа за която и да е категория инвеститори.

5.2.4. Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им акции и информация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението

Уведомления за заверяването на сметките за ценни книжа на инвеститорите с Предлаганите акции ще бъдат предадени на всеки инвеститор съгласно правилата на съответния инвестиционен посредник, който управлява неговата сметка за ценни книжа.

Емитентът ще заяви записаните акции за търговия на БФБ след вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър и след регистрацията на Новите Акции в ЦД и вписванията в регистъра на КФН. Търгуването на Новите Акции ще е възможно след приемането им за търговия на БФБ и определянето на дата, от която те ще се търгуват. Очакванията са това да стане в началото на месец юли 2021 г.

5.3. Цена (емисионна стойност) на акциите

5.3.1. Цена на предлагане

Емисионната стойност, на която се предлага една акция от капитала на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ е равна на номиналната и е в размер на 1 (един) лев за акция.

Цената на предлагане се оповестява чрез настоящия документ и е емисионната стойност в размер на 1 (един) лев.

5.3.2. Разходи, които се начисляват на инвеститорите

Разходите за инвеститорите биха се изразявали в комисионата (таксата), която ще се удържа във връзка с подаването на заявки/поръчки. Упълномощеният инвестиционен посредник ИП „Карол“ АД ще събира комисионна или такса от инвеститори, подали заявката си в офисите на ИП „Карол“ АД, съгласно обявеното в Таксата си за стандартно комисионно възнаграждение.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса“ АД, „Централен депозитар“ АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Дружеството.

5.3.3. Процедура за оповестяване на подробностите от списъка на разпределение

Подробни резултати от записването на акциите няма да бъдат публично оповестявани. Списък на записалите акции инвеститори няма да бъде публично оповестяван, нито разкриван по какъвто и да било начин, освен по начина, на лицата и институциите, посочени в нормативен акт.

5.3.4. Права на настоящите акционери, ограничаване или отмяна на тези права и причини за това

Правата за пропорционално участие при увеличение на капитала на настоящите акционери на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, съгласно чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ, са отменени по силата на закона и не се прилагат съгласно чл. 13, ал. 3 от ЗДСИЦДС. Цялата емисия от увеличението на капитала ще бъде предложена за записване при условията на публично предлагане по реда на чл. 13 от ЗДСИЦДС.

Настоящите акционери са придобили през последната година акции при учредяване на дружеството или впоследствие по емисионна цена 1 лев за акция, която не се различава от предлаганата по настоящото публично предлагане емисионна цена. Един от членовете на СД – Изпълнителният директор Кирил Иванов Асенов е придобил акции при учредяването на Дружеството по емисионна стойност от 1 лев за акция, но към настоящия момент не притежава акции на Дружеството. Членовете на СД и настоящите акционери нямат право да придобият от предлаганите акции при условия и/или на цена, различни от тези, които се прилагат за останалите инвеститори.

5.4. Пласиране и поемане

5.4.1. Информация за координаторите на предлагането

С решение на СД на Дружеството за Инвестиционен Посредник по настоящата емисия е избран ИП „Карол“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Христо Ботев“ № 57 и адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Златовръх“ № 1.

Инвестиционният Посредник ще изпълнява функции в съответствие с изискванията на българското законодателство и съгласно Договорът за посредничество, сключен между него и Емитента („Договор за посредничество“).

Инвестиционният Посредник се ангажира да приема заявки от инвеститорите за закупуване на права и записване на акции и ще извършва определени процедурни и технически действия, в рамките на предлагането, както е предвидено в българското законодателство и този Проспект.

Предлаганите акции не са и няма да бъдат предмет на споразумение за поемане, съответно няма и няма да има лица, които ще поемат цялата или част от емисията.

5.4.2. Депозитарна институция за финансовите инструменти

Депозитарна институция за акциите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е „Централен депозитар“ АД, с адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6.

5.4.3. Платежен агент по отношение на изплащаните от емитента дивиденди. Депозитарна институция за парични средства

Изплащането на гласуваните на ОСА дивиденди се извършва чрез Централен депозитар АД, с адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6.

Акциите на Дружеството ще бъдат регистрирани на „БФБ“ АД, на основния пазар, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, където инвеститорите ще могат да подават поръчки и сключват сделки с акции на Дружеството, чрез лицензиран инвестиционен посредник.

Съгласно чл. 93, ал. 1 ЗПФИ Инвестиционният посредник може да депозира паричните средства на своите клиенти в: 1. централна банка; 2. кредитна институция, лицензирана да извършва дейност съгласно Закона за кредитните институции, съответно съгласно изискванията на Директива 2013/36/ЕС; 3. кредитна институция, лицензирана в трета държава; 4. квалифициран фонд на паричния пазар. Инвестиционният посредник, при установяване на отношения с клиент, го информира за институцията, в която ще бъдат съхранявани паричните средства на клиента, предоставени или получени във връзка с подадена поръчка за сделка с акции на дружеството.

Всеки клиент, подаващ поръчка за продажба самостоятелно посочва, при сключване на договора с инвестиционния посредник банката и банковата сметка, по която да му бъдат преведени паричните средства, постъпили от продажбата.

6. Пазари

6.1. Допускане до търговия на регулиран пазар

След вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър и при спазване на нормативните процедури Емитентът ще подаде заявление до „Централен Депозитар“ АД за регистриране на Емисията, както и до Комисията за финансов надзор за вписване на акциите в съответния регистър. Следва подаване на заявление до „Българска фондова борса“ АД за допускане на акциите на Дружеството за търговия. Търговията с Акциите ще може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ дата.

Дружеството не възнамерява да кандидатства за допускане на неговите акции за търговия на други регулирани пазари освен „БФБ“ АД.

„Варвара 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.

6.2. Информация за едновременно публично или частно пласиране на същия или друг клас ценни книжа

Няма друга публична или частна подписка за акции от същия или друг клас, или за други ценни книжа, които да се организират едновременно с издаването на акциите от настоящата емисия, и за които ще се иска приемане за търговия на БФБ.

6.3. Данни за субектите, които имат твърд ангажимент да действат като маркет-мейкъри. Стабилизация

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които, като маркет-мейкъри по смисъла на Правилата на БФБ, да осигуряват ликвидност на акциите чрез поддържане на котировки „купува“ и „продава“. Дружеството, както и акционерите му и Инвестиционния Посредник не са предвидили каквито и да е действия за ценовото стабилизиране на предлаганите акции.

6.4. Записване, превишаващо размера на подписката и опция "green shoe" за превишаване на подписката

При предлагането на емисията акции от първоначалното задължително увеличение на капитала не съществува опция "green shoe" за превишаване размера на подписката от предлаганите акции.

7. Продаващи държатели на ценни книжа

Предмет на публично предлагане е емисия новоиздадени акции. Няма съществуващи държатели на акции, които да продават акции при настоящото публично предлагане.

Към момента на изготвяне на настоящия Документ няма сключени споразумения за задържане (lock-up) от страна на настоящите акционери.

8. Разходи на Емитента на ценните книжа

Разходите свързани със задължителното първоначално увеличение на капитала чрез публично предлагане на акции на са представени в таблицата по-долу. В нея не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството като напр. таксата от 5400 лв. за лиценз на АДСИЦ или до повече от една емисия ценни книжа. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството.

Посочените еднократни разходи във връзка с увеличението на капитала възлизат на 0.007263 лв. на акция при максимално увеличение на капитала (при записани 1 000 000 акции) и 7 263 лв. на акция при минимално увеличение на капитала (при записана само 1 акция).

Таблица 3: Разходи на Емитента по Емисията

Вид разход (приблизително)	Лева
Такса за КФН за потвърждаване на проспект за публично предлагане на акции	-

Такса към Централен Депозитар АД за присвояване на ISIN код на емисията права и акции	144
Такса към Централен Депозитар АД за регистрацията на емисия права и емисията акции*	2 004
Публикуване на съобщения за публичното предлагане**	600
Допускане за търговия на БФБ	500
Възнаграждение на инвестиционния посредник	4 000
Вписване на увеличението на капитала в Търговски регистър	15
ОБЩО:	7 263

*Таксата за „Централен Депозитар“ АД включва и такса за регистрацията на новоемитираните акции, като се изчислява към минимума от 1 000 лв. се прибавят броя на сметките (акционерите) умножени по 1 лв. за всяка сметка. Таксата е ограничена до 50 000 лв. Поради невъзможността на този етап да се прецени броя на бъдещите акционери, таксата е записана с нейната минимална стойност.

** Прогнозна стойност

За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с 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“ АД и „Централен Депозитар“ АД).

При успешност на публичното предлагане на емисията от увеличението на капитала на “Варвара термал вилидж” АД СИЦ и записване и заплащане на всички предложени акции нетните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 992 737 лв. Разходите за публичното предлагане са в размер на 7 263 лв.

9. Разводняване

9.1. Разводняване, свързано с намаляване на балансовата стойност на акциите

Разводняването при намаляване на стойността на акциите е намаляването на балансовата им стойност, респ. на печалбата на акция, в резултат на издаване на нови акции по цена, по-ниска от балансовата стойност на издадените вече акции.

Условията на настоящото Предлагане предвиждат емисионната стойност на една новоиздадена акция (1.00 лв.) да е еднаква с балансовата стойност (1.00 лв.) на една акция, към момента на вземане на решението за увеличаване на капитала. Към последния изготвен финансов отчет на Емитента, балансовата стойност на акциите е 0.95 лв. Това обстоятелство не предполага разводняване по отношение балансова стойност на обикновените акции.

Информация за размера на собствения капитал при максимално и минимално записване и заплащане на акции от настоящото увеличение на капитала е представена в следващата таблица.

Таблица 4: Разводняване

	31.12.2020 г. *	Минимално увеличение	Максимално увеличение
Собствен капитал (лв.)	475 000	467 738	1 467 737

„ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ“ АД СИЦ
ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Брой акции	500 000	500 001	1 500 000
Номинална стойност на акция в лв.	1	1	1
Нетни постъпления от емисията (лв.)	-	(7 262)	992 737
Балансова стойност на акция (лв.)	0.95	0.935	0.978

* Данните не са одитирани. Минимално увеличение: 1 брой акция. Максимално увеличение: 1 000 000 броя акции.

Съгласно получените стойности, минималната емисионна стойност на новите акции (1.00 лв.) не е по-ниска от балансовата стойност на една акция преди увеличението (0.95 лв.). При минимален брой записани акции (1 бр.) по цена от 1.00 лв./акция, балансовата стойност на една акция след увеличението ще възлиза на 0.935 лв., което представлява намаление на балансовата стойност на една акция с 1.58 % спрямо балансовата стойност на една акция преди увеличението, т.е. в този случай ще е налице ефекта на разводняване на балансовата стойност на една акция. При максимален брой записани акции (1 000 000 бр.) по цена от 1.00 лв./акция, балансовата стойност на една акция след увеличението ще възлиза на 0.978 лв., което представлява увеличение на балансовата стойност на една акция с 2.95 % спрямо балансовата стойност на една акция преди увеличението и не се наблюдава разводняване.

9.2. Разводняване, свързано с намаляване на процентното участие в капитала на емитента

Непосредственото разводняване на процентното участие в капитала на Емитента, за акционер, който 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, (включително броя на новоиздадените акции от настоящата емисия). 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 3 (три) пъти – 66.67 %.

Съществуващите акционери могат да участват в публичното предлагане на новоемитираните акции при равни условия с всеки друг потенциален инвеститор.

10. Допълнителна информация

В настоящия документ за предлаганите акции, както и във всички съставни части на Проспекта на “Варвара термал вилидж” АД СИЦ не са включени изявления, доклади или други експертни становища за предлаганите ценни книжа, освен тези на лицето изготвили проспекта.

В настоящият Документ за ценни книжа не е включена одитирана финансова информация, а само информация от неаудитиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

В настоящият Документ за ценни книжа не е включена информация, която е предоставена от трети лица.

Източници на допълнителна информация

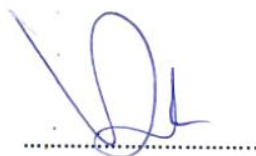
Инвеститорите могат да получат екземпляр от настоящия Документ за предлаганите акции, както и Регистрационния документ и Резюмето, всички изброени – части от Проспекта за публично предлагане на акции на “Варвара термал вилидж” АДСИЦ, както и допълнителна информация за “Варвара термал вилидж” АДСИЦ и за публично предлаганите ценни книжа от:

- “Варвара термал вилидж” АДСИЦ – Емитент гр. София, ул. „Оборище“ № 5, e-mail: office@varvaravillage.com, 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, 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 e-mail: bse@bse-sofia.bg

„ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ“ АДСИЦ
ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Съставителят на Документа за предлаганите ценни книжа 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.

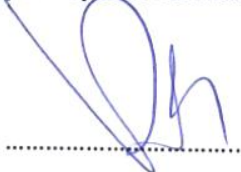
Изготвил Документа за предлаганите ценни книжа:



Кирил Асенов

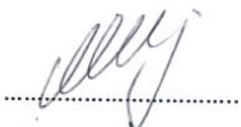
Долуподписаните членове на Съвета на директорите на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ декларира с подписите си, че доколкото им е известно, съдържащата се в Документа за предлаганите ценни книжа информация е вярна и пълна, и че съгласно чл. 89д, ал. 2 ЗППЦК, Документа за предлаганите ценни книжа съответства 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