

ГОДИШЕН ДОКЛАД
за
дейността
на
„ХЕЛТ ЕНД УЕЛНЕС“ АД СИЦ
към 31.12.2014 г.

Обща информация за Дружеството.

„Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е вписано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 175130852, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Цар Самуил № 79, ет. 3, ап. 7.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

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

Капиталът на дружеството е 44 601 480 лв., разпределен в 4 460 148 броя безналични поименни акции, всяка една с номинал 10 лв.

„Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), като акциите на дружеството се търгуват на регулиран пазар на „Българска фондова борса – София“ АД, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Борсовият код на емисията акции, емитирана от „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е 4Н8.

В съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. През 2014 г. съветът на директорите на дружеството е в следния състав:

- Весела Росенова Осиковска – член на съвета на директорите и изпълнителен директор на Дружеството до 01.07.2014 г.
- Божидар Бориславов Миладинов – Председател на съвета на директорите
- Васил Иванов Гунчев – Заместник – председател на съвета на директорите и изпълнителен директор на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ от 21.07.2014 г.

Банка депозитар на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е „Обединена Българска Банка“ АД.

Обслужващо дейността на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ дружества:

1. „Сана парк ризорт мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 201386069, със седалище и адрес на управление ул. „Дамян Груев“ № 46.

Представляващ дружеството е г-н Любен Стойков.

Основните функции на „Сана парк ризорт мениджмънт“ ЕООД, които са възложени от „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ с договора за възлагане, са свързани с извършването на правни и всякакъв друг вид консултации във връзка с придобиването, разпореждането и стопанисването на недвижими имоти, наемането и отдаването им под наем. По възлагане от страна на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ обслужващото дружество извършва стопанисване и обслужване на недвижими

имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в тях, водене и съхраняване на всякаква правна и строителна документация, като предоставя и всякакви други консултации, свързани с дейността на дружеството със специална инвестиционна цел. На обслужващото дружество са възложени и дейностите, свързани с воденето и съхранението на счетоводната и друга отчетност на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ.

Оценител на недвижимите имоти на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е „Явлена Импакт“ ООД, ЕИК 130983568, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Граф Игнатиев“ № 9, ет. 1, ап. 1, представлявано заедно и поотделно от г-н Сергей Машиах и г-н Страхил Иванов.

Съгласно изискването на чл. 43а и сл. от Наредба № 2 на КФН, във връзка с чл. 100т, ал. 3 от ЗППЦК, „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ разкрива регулираната информация пред обществеността чрез избрана от нас информационна медия. Цялата информация, предоставена на медията в пълен нередактиран текст е налична на интернет адрес: www.investor.bg.

Изискуемата информация се представя на КФН чрез единната система за представяне на информация по електронен път, изградена и поддържана от КФН – e-Register. Тя е достъпна за обществеността на интернет адрес: www.fsc.bg (секция „Новини от e-Register“, www3.fsc.bg/eregnews/index.jsp)

Цялата корпоративна информация е налична и на интернет страницата на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ на адрес: www.hwreit.eu

Като дружество със специална инвестиционна цел „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ функционира като своеобразна колективна схема за инвестиране в недвижими имоти. В частност дружеството придобива недвижими имоти с парични средства, които набира срещу издаване на ценни книжа. Банката депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

Дружеството инвестира средствата си предимно в имоти с хотелско предназначение – хотели, пансиони, курортни и вилни селища.

Рискове, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.

Общи рискове:

Политически риск:

Степента на политическия риск се определя от вероятността за значителни промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна икономическа политика. Както вътрешната, така и външната политика на Република България се доминира от обстоятелството, че страната е член на ЕС, в резултат на което, към настоящия момент степента на този вид риск не е висока.

Инфлационен риск:

Този риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната способност на местната валута, което би повишило общото ценово равнище в страната. През последните години в Република България инфлационните процеси са сравнително овладени като за относително ниското тегло на този риск влияе и фактът, че страната се намира във валутен борд.

Специфични рискове:

Валутен риск:

Дружеството извършва разплащанията с контрагентите си в местна валута и от тази гледна точка не е подложено на валутен риск. Наред с това, „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ провежда изключително консервативна политика по отношение на вземанията и задълженията си.

Управленски риск:

В хода на обичайната си дейност, както всяко едно търговско дружество, „Хелт енд Уелнес“ АД осъществява редица управленски и инвестиционни решения, които могат да не доведат до очаквания положителен ефект и възвръщаемост. Съществува риск инвестициите да не генерират очакваните парични потоци, като по този начин влошат ликвидността и финансовото състояние на дружеството. За „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ влиянието на този риск се ограничава от факта, че членовете на съвета на директорите разполагат с необходимата квалификация и опит и отговарят на всички нормативни изисквания на ЗДСИЦ. Рискът се ограничава и чрез спазването на Правилата за работа на управителния орган (в т.ч. съблюдаване на механизмите за предотвратяване и разкриване на евентуален конфликт на интереси, забраната да се извършва конкурентна дейност и др.) Управленският риск се минимизира и чрез спазването на основен принцип залегнал в специалния ЗДСИЦ, определящ, че управлението и експлоатацията на недвижимите имоти, собственост на дружество със специална инвестиционна цел, се извършва чрез обслужващо дружество.

Конкретните рискове, пред които е изправено „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ са свързани със спецификите на дейността по инвестиране в недвижими имоти. От тази гледна точка тези рискове основно са свързани с:

- неблагоприятни изменения на пазарните цени
- забава при придобиване и продажбата на недвижими имоти
- рискове, свързани със строителството на недвижимите имоти и въвеждането им в експлоатация.
- конкуренцията при ограничените обекти на инвестиране.

С цел да се ограничат тези рискове, характерни за дейността на дружества, опериращи на пазара на недвижими имоти, „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е изградил своя ясна и специфичната насоченост – инвестирането в недвижими имоти, отличаващи се с възможността да се развива SPA & Wellness сектор. Стремейки се да реализира амбицията си за пазарен лидер в този сектор, портфейлът на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ се съсредоточава в придобиването и изграждането на недвижими имоти, съоръжения и услуги с подобно предназначение, което от своя страна в значителна степен минимизира риска от неблагоприятни изменения в пазарните цени на недвижимите имоти в страната.

Инвестиционни цели и стратегии на дружеството за развитие.

Основната инвестиционна цел на Дружеството е нарастване стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. По-подробно, инвестиционните цели на Дружеството са:

- Реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти, при тяхната продажба.
- Запазване и нарастване пазарната цена на акциите, емитирани от Дружеството, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.
- Осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент.

Стратегията на дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти, отговарящи на изискванията, с цел получаване на текущи доходи от договори за управление, наем, аренда, лизинг, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход.

„Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с нови проекти и при наличие на атрактивни предложения, които да отговарят на заложените критерии. Дейността е насочена в посока реализация на тези възможности, но като цяло инвестициите в нови проекти през 2014 г. са били ограничени до настъпване на по-благоприятни икономически условия.

Портфейл на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ

Към 31.12.2014 г. „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ притежава следните имоти:

Имот	Етап на развитие
1. Sana Park Resort - 5-звезден жилищен SPA & wellness комплекс с хотелска част в к.к. „Св. Константин и Елена“ – гр. Варна.	Акт 16
2. Земеделска земя в с. Огняново.	Готов идеен проект за 4-звезден хотелски комплекс Sana SPA Bellavista. В процедура по смяна предназначението на земята (внесени документи в Министерство на земеделието и храните).
3. Поземлени имоти в гр. Разлог.	Разработен идеен проект за 4-звезден жилищен комплекс с хотелска част Sana Golf & SPA Resort.
4. Недвижим имот в гр. Велинград.	Разработен идеен проект за 5-звезден SPA & wellness хотел.
5. Поземлени имоти и сгради в землището на гр. Гоце Делчев, местност „Летището“.	В процес на разработване на идеен проект за гражданско летище.
6. Земя на поземлени имоти в с. Крапец и гр. Шабла.	Замразен.
7. Поземлени имоти в гр. Смолян.	Замразен
8. Поземлени имоти в гр. Батак.	Замразен

Към 31.12.2014 г. е извършена преценка на всички недвижими имоти, притежавани от Дружеството и техните стойности са както следва:

№.	Имоти	м ²	Преценена пазарна стойност (лева)
1.	„Сана парк ризорт“ – к.к. Св.Св. Константин и Елена, гр. Варна		53 465 717
2.	Апартамент № 7, гр. София, ул. „Цар Самуил“ № 79		128 500
3.	Поземлен имот № 000385 в землището на с.Мусомища, м.		590 100

	Летището, общ. Гоце Делчев		
4.	Сгради и земи в с. Мусомища, общ. Гоце Делчев	874680	97 400
5.	УПИ Велинград	13 559	3 484 500
6.	Земи землището на с. Огняново, общ. Гърмен м. Гюровица	106 937	3 590 300
7.	Имот № 031001 землището нас. Огняново, общ. Гърмен м. Белака	6002	197 100
8.	Земи землището на с. Огняново, общ. Гърмен м. Гюровица	50 000	2 399 000
9.	Поземлени имоти в гр. Разлог	42 799	5 822 600
10.	Поземлени имоти в гр. Шабла и с.Крапец	59 740	5 054 400
11.	Поземлени имоти в гр.Смолян	13 900	1 315 800
12.	Поземлени имоти в гр.Батак	28 988	943 280

Обобщена финансова информация и финансови показатели на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ към 31.12.2014 г.

Акционерният капитал на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е в размер на 44 601 480 лева. Налице е съответствие между регистрирания и отразения по счетоводни данни капитал към 31.12.2014 г.

Наименование	Текущ период	Предходен период
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за материали	(501)	(445)
Разходи за работна заплата и осигуровки	(46)	(67)
Разходи за външни услуги и амортизация	(1 564)	(1 363)
Други разходи	(394)	(29 080)
Финансови разходи	(2 085)	(535)
Печалба/Загуба за периода	(551)	(27 381)
Приходи от дейността	7 699	5 596
Отчетна стойност на продажбите	(3 864)	(1 623)
Преоценка на имоти, машини и съоръжения	(50)	(28 498)

Нетекущи активи	89 195	84 728
Текущи активи	68 680	61 172
Общо активи	157 875	145 900
Нетна загуба на акция	0.12	(6.14)
Собствен капитал	21 983	23 147
Нетекущи пасиви	42 423	46 779
Текущи пасиви	89 293	75 974
Общо собствен капитал и пасиви	157 875	145 900

Показатели	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.
Показатели за ликвидност		
<i>1. коефициент за обща ликвидност</i>	0.093	0.77
<i>2. коефициент за бърза ликвидност</i>	0.081	0.16
<i>3. коефициент за незабавна ликвидност</i>	0.008	0.002
Показатели за рентабилност		
<i>1. рентабилност на приходите от продажби</i>	0.436	-0.07
<i>2. рентабилност на собствения капитал</i>	0.331	-0.03
<i>3. рентабилност на пасивите</i>	0.107	-0.004
<i>4. капитализация на активите</i>	0.081	-0.004
Показатели за ефективност		
<i>1. ефективност на разходите</i>	1.781	0.94
<i>2. ефективност на приходите</i>	0.56	1.07
<i>3. ефективност на активите</i>	0.186	0.05
Показател за платежоспособност		
<i>1. коефициент на финансова автономност</i>	0.323	0.17
<i>2. коефициент на задлъжнялост</i>	3.095	5.99

Коефициентите за ликвидност показват възможността на дружеството да трансформира текущите си активи в парични средства за покриване на краткосрочните си задължения. Като цяло тази група коефициенти показва възможността на дружеството да генерира парични средства, за да посрещне текущите си задължения. Показателите от група „Рентабилност“ се считат за едни от

най-важните, защото демонстрират както финансовото състояние на дружеството, така и потенциала му за растеж. Посочват способността на дружеството да носи доход от вложения в него капитал и доколко неговата дейност е печеливша. Икономическата интерпретация на показателите „Рентабилност“ показва какъв е финансовият резултат на дружеството, реализиран за единица приход от продажба, собствен и привлечен капитал. Коефициентите на ефективност на приходите и разходите показват възможността на дружеството да покрие своите разходи с направените приходи и да генерира печалба. Коефициентите от група Платежоспособност демонстрират способността на дружеството да изплаща дълговете си със собствени средства, да привлече допълнителен капитал без риск от загуба на финансовата си устойчивост и да съхрани независимостта си от кредитори. Като цяло тези коефициенти индикират каква част от дейността на дружеството се финансира с привлечен капитал.

Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ през 2014 г.

През 2014 г. „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ не е сключвало големи сделки, които да са от съществено значение за дейността на дружеството.

Информация относно сделките, сключени между „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ и свързани лица през 2014 г., предложения за такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност.

През отчетния период няма сключени сделки между свързани лица или сделки, които са извън обичайния предмет на дейност на Дружеството.

Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер.

През 2014 г. не са настъпвали събития с необичаен за емитента характер, които да са свързани пряко с предмета му на дейност. Същевременно, както и при редица други дружества, „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е пряко засегнат от кризата с „Корпоративна търговска банка“ АД, тъй като това беше основната финансираща дружеството банка. След поставянето на Банката под особен надзор, в периода октомври-ноември 2014 г., дружеството сключи общо 15 договора с кредитори (депозанти) на КТБ АД, в резултат на които извърши прихващания на свои задължения по кредитите, отпуснати от КТБ АД, в размер на около 12 млн. лв. В края на ноември 2014 г. Народното събрание на Република България прие съществени изменения в режима на прихващането по чл. 59 от Закона за банковата несъстоятелност (ЗБН), които поставиха нови въпроси в общественото пространство за възможността кредитополучатели да използват института на прихващането. Преди изменението на чл. 59 от ЗБН за относително недействително, съгласно ал. 3 можеше да бъде обявено прихващане, ако към момента на придобиване на вземането или задължението, кредиторът е знаел, че е настъпила неплатежоспособност или че е поискано откриване на производство по несъстоятелност по отношение на банката. С измененията от 28.11.2014 г. приложното поле на прихващанията, които са относително недействителни беше значително разширен. С изменението на чл. 59, ал. 5 от ЗБН за недействително по отношение на кредиторите на несъстоятелността, бе обявено всяко прихващане, независимо от това кога са възникнали двете насрещни задължения, извършени „след поставяне на банката под специален надзор при условията и по реда на глава единадесета,

раздел VIII от Закона за кредитните институции, включващ наложена мярка по чл. 116, ал. 2, т.2 от същия закон, ако тази дата предшества датата по т.1.”

Становището на съвета на директорите, след проведените множество правни консултации е, че изменението на чл. 59 от ЗБН влиза в пряко противоречие с основния закон и принципите на правовата държава (принципът за правна сигурност и предвидимост, принципът за забрана на същинското обратно действие на правните норми и принципът за закрила на законно придобити права). В случая с изменението на чл. 59 от ЗБН и обявяването на всички прихващания за недействителни е нарушен принципът за запазване на законно придобити права, който изисква при сключване на сделките да са известни на страните предпоставките за обявяването им за нищожни или относително недействителни и дружеството ще търси по съдебен ред всички свои законови права.

Информация за сделки, водени извънбалансово.

Дружеството не води сделки извънбалансово.

Информация за дялови участия и за основните инвестиции на дружеството.

През 2014 г. Дружеството не е придобивало дялови участия.

Всички инвестиции направени от „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ през 2014 г. са на територията на страната и изцяло в сферата на недвижимите имоти.

Информация за сключени договори за заем, в качеството си на заемодател.

Съгласно българското законодателство, дружеството със специална инвестиционна цел не може да отпуска заеми, да бъде гарант или поемател на задължения.

Информация за използване на средствата от извършване на нова емисия ценни книжа.

Набраните парични средства от издадената емисия, в резултат на която капиталът на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е увеличен на 44 601 480 лева, са използвани в съответствие с определените в Проспекта цели. През 2014 г. Дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа.

Анализ на съотношението между постигнатите резултати и по-рано публикуваните прогнози.

Поради спецификата на дейността си и изискванията на чл. 20, ал. 1 от ЗДСИЦ, съветът на директорите на Дружеството не е публикувал прогнозни резултати за отчетния период.

Анализ и оценка на политиката относно управление на финансовите ресурси.

„Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ обслужва всички свои задължения по издадената облигационна емисия и сключените договори за кредит коректно и точно съобразно заложените срокове и погасителни планове.

Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения.

През 2014 г. Дружеството продължи да изпълнява предварително определените си инвестиционни намерения - изграждането и пускането в експлоатация на обект „Сана парк ризорт“, с цел получаване на текущи доходи от договори за управление, наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба с оглед формиране на стабилен доход.

Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление.

През 2014 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството.

Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансови отчети система за вътрешен контрол и управление на рисковете.

В процеса на изготвяне на финансовите отчети и управлението на риска е изградена ясна система, както за вътрешен, така и за външен контрол. Той е базиран на детайлно разпределение на функциите и отговорностите, възложени по закон и по договор на отделни юридически и физически лица, притежаващи необходимата квалификация. Съществени елементи в процеса на осъществяването на контрол върху изготвянето на финансовите отчети и управлението на риска е независимото от „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ обслужващо дружество „Сана парк ризорт мениджмънт“ ООД, Съветът на директорите, действащ като Одитен комитет и независимият експерт счетоводител, извършващ одитните ангажименти. Политиката, свързана с контрола върху изготвянето на финансовите отчети и управлението на риска подлежат на периодична проверка.

Информация за промените в управителните и надзорни органи през отчетната финансова година.

В съответствие с изискванията на ЗДСИЦ, „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Членовете на Съвета на директорите се избират и освобождават от Общото събрание на акционерите.

През отчетната 2014 г. е извършена една промяна в Съвета на директорите, като на 01.07.2014 г. по партидата на дружеството в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията, е отразено заличаването на г-жа Весела Осиковска като член на управителния

орган и изпълнителен директор на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ. Заличаването е извършено по реда на чл. 233, ал. 5 от Търговския закон.

Информация за възнагражденията, наградите и ползите за всеки един от членовете на Съвета на директорите на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ.

През отчетния период на 2014 г. изплатените нетни възнаграждения на членовете на съвета на директорите са следните:

- На г-жа Весела Осиковска, член на съвета на директорите и изпълнителен директор на Дружеството до 01.07.2014 г. е изплатено възнаграждение в размер на 8 700 лв.
- На г-н Божидар Миладинов, председател на Съвета на директорите е изплатено възнаграждение в размер на 6 600 лв.
- На г-н Васил Гунчев, заместник-председател на Съвета на директорите и считано от 21.07.2014 г. е изплатено възнаграждение в размер на 6 600 лв.

Пълният размер на brutното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ за 2014 г. възлиза на 21 900 лв.

Не са изплащани други възнаграждения на членовете на Съвета на директорите в т.ч. под формата на непарични възнаграждения, условни или разсрочени задължения към членовете на съвета на директорите.

Информация за притежаваните от съвета на директорите акции на дружеството, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и в срок на опциите.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството, като не са им предоставяни опции върху ценни книжа емитирани от „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ.

Информация относно правата на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции на Дружеството.

Уставът на „Хелт енд Уелнес“ АД не съдържа специални разпоредби относно правата на членовете на Съвета на директорите, в това им качество, да придобиват акции от капитала на дружеството.

Информация относно участието на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на 25 на сто от

капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

Членовете на Съвета на директорите на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

Членовете на Съвета на директорите към 31.12.2014 г. имат дялови участия в размер на повече от 25 на сто от капитала или са членове на управителни и контролни органи в следните дружества:

Име	Дружества, в чийто управителни или контролни органи участват	Дружества, в които притежават най-малко 25% от капитала
Бождар Бориславов Миладинов	1. „SRPSKA FABRIKA STAKLA“, 1-3, 13. Oktober street, Paracin, Serbia, с идентификационен номер 07126417 – член на Надзорния съвет	33,33 % от капитала на „Мега Трейд“ ООД, регистрирано по ф.д. 518/ 1997 г., парт. №115, рег. 1, том 28, стр. 145 на Добрички окръжен съд, със седалище и адрес на управление: Добрич, ул. „Самарско знаме“ № 18 (непререгистриран)
Васил Иванов Гунчев	1. „АВЕСТА КЕПИТЪЛ“ АД, ЕИК 203075024, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цар Борис III“ № 159, ет. 6, ап. офис № 603 – член на съвета на директорите и изпълнителен директор. 2. „БПИ“ ЕАД, ЕИК 121382547, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Лозенец, бул. „Черни връх“ № 43 – член на съвета на директорите	100 % от „Дорин“ ЕООД, Булстат 130587095, със седалище и адрес на управление гр. София, кв. Бояна, ул. 611, № 21 (непререгистриран)

Информация относно договорите по чл. 240б от Търговския закон, сключени през 2014 г.

В съответствие с чл. 116б, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК и съгласно Устава на Дружеството, членовете на Съвета на директорите следва да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат - своевременно и пълно да ги разкриват писмено пред управителния орган и да не участват, както и да не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи.

През 2014 г. нито един от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица не са сключвали сделки или договори с Дружеството.

Информация относно обратно изкупуване на акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон.

През 2014 г. Дружеството не е извършвало обратно изкупуване на акции, както и не е притежавало и не притежава собствени акции.

През 2014 г. Дружеството не е приемало собствени акции под формата на обезпечение.

Дружеството не е било страна по нито една от сделките, описани в чл. 187г, чл.187д и 187е от Търговския закон.

Информация за известните на дружеството договорености в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Дружеството не е било информирано за договорености между негови акционери или облигационери, вследствие на които да настъпят промени в притежавания от тях относителен дял акции или облигации.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Към 31.12.2014 г. „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 % от собствения му капитал.

Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Към 31.12.2014 г. Директор за връзки с инвеститорите на Дружеството е г-жа Илиана Павлова.

Адрес за кореспонденция: гр. София, ул. Цар Самуил № 79, ет. 3, ап. 7

Телефон: (+3592) 9375683

Факс: (+3592) 9375607

Имейл: IPavlova@corpbank.bg

Промени в цената на акциите на Дружеството.

Акциите на Дружеството се търгуват на „Българска Фондова Борса - София“ АД, сегмент дружества със специална инвестиционна цел, борсов код 4Н8.

Данни от www.bse-sofiq.bg

Борсов код

4Н8

ISIN код на емисията

BG1100110060

Вид ценни книжа

акции

Брой ценни книжа	4 460 148
Номинална стойност	10
Валута	BGN
Дата на въвеждане на търговия	2007-02-28

През 2014 г. с акции на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ на регулиран пазар са изтъргувани общо 2 018 375 броя акции, при средна цена 5.654 лв. (оборот от 11 413 281 лв.)

Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Структура на капитала на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ.

Към 31.12.2014 г. капиталът на дружеството е 44 601 480 лв., разпределен в 4 460 148 броя безналични поименни акции, всяка една с номинал 10 лв.

Всички издадени акции от Дружеството са от един и същ клас. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, пропорционално на броя на притежаваните акции.

Ограничения върху прехвърлянето на акции.

Не съществуват ограничения за прехвърляне на ценни книжа, освен нормативно предвидените.

Основни акционери, притежаващи пряко или не пряко 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Дружеството.

Към 31.12.2014 г., лицата, притежаващи над 5 % от капитала на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ са:

1. „АКВАФИНАНС“ ЕООД, ЕИК: 175076237 – брой акции 2 176 576.

Непряко този дял се притежава съответно от „Синектик“ ЕООД, „Евробилд проект“ ЕООД, „Юлинор“ ЕООД и г-жа Юлия Йорданова Илиева, която е едноличен собственик на капитала на „Юлинор“ ЕООД.

2. „Теаа груп“ ЕООД, ЕИК: 203258470 – брой акции 1 748 741. Едноличен собственик на „Теаа груп“ ЕООД е г-н Емил Владимиров Иванов.

3. „Артема имоти“ ЕАД, ЕИК: 202643221 – брой акции 389 920. Едноличен собственик на дружеството е „Делгро Холдингс“ АД, чуждестранно юридическо лице с регистрация в Панама.

Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма акционери на Дружеството със специални контролни права.

Служители на „Хелт енд Уелнес“ АД СИЦ, притежаващи акции от Дружеството.

„Хелт енд Уелнес“ АД СИЦ няма служители, които да притежават акции от капитала му.

Ограничения върху правото на глас.

Не съществуват ограничения върху правото на глас.

Ограничителни споразумения между акционерите.

Дружеството няма информация за сключени споразумения между акционерите му, които биха могли да доведат до ограничения при прехвърлянето на акции или при упражняване правото на глас.

Разпоредби относно назначаването и освобождаването на членовете на Съвета на директорите и изменения и допълнения на Устава.

Българското законодателство и Уставът на Дружеството предвиждат, че Съветът на директорите се състои най-малко от три и не повече от девет лица.

Членовете на Съвета на директорите се назначават и освобождават от Общото събрание на акционерите.

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения, както и да бъдат освобождавани по всяко време от Общото събрание на акционерите.

Изменения и допълнения на Устава.

Уставът на Дружеството предвижда решението за извършване на изменения и допълнения в основния устройствен акт да бъде взето с мнозинство от две трети от акционерите с право на глас, присъстващи на Общото събрание на акционерите. Освен това, съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ и ТЗ измененията и допълненията на Устава не пораждаат действие, ако не е налице одобрение от Комисията по финансов надзор и вписването му в Търговския регистър.

През 2014 г. Уставът на „Хелт енд Уелнес“ АД СИЦ не е променян и допълван.

Правомощия на Съвета на директорите

Правомощията на съвета на директорите на „Хелт енд Уелнес“ АД СИЦ са изцяло съобразени с изискванията на ЗДСИЦ и ТЗ. Съвета на директорите е постоянно действащ колективен орган на управление и представителство на Дружеството, който осъществява правомощията си под контрола на Общото събрание на акционерите.

Обратно изкупуване на акции

Взимането на решения за обратно изкупуване на акции е от изключителната компетенция на Общото събрание на акционерите. Дружеството може да изкупи обратно акциите си при спазване на разпоредбите на ТЗ и ЗППЦК.

Дружеството не може да упражнява правата си по обратно изкупените акции. Тези права могат да бъдат упражнявани, само след като Дружеството прехвърли акциите на трети лица.

През 2014 г. не са изкупувани пряко или непряко обратно акции от капитала на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ.

Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Няма такива.

Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обещетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Няма договорени споразумения за изплащане на обезщетения между Дружеството, управителните му органи и неговите служители.

Информация относно Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

„Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ прие през януари 2007 г. програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Във връзка с приетия през октомври 2007 г. Национален кодекс за корпоративно управление, Съветът на директорите на заседание, проведено през ноември 2007 г., взе решение „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ да приеме и спазва Националния кодекс за корпоративно управление.

През 2014 г. членовете на Съвета на директорите са съобразявали дейността си с Националния кодекс за корпоративно управление. През 2015 г. фокусът на вниманието ще продължи да бъде върху прилагането му.

Информация относно прилагане от страна на корпоративното ръководство на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ на препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Кодексът се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“. Това означава, че дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение ръководството следва да изясни причините за това.

„Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ представя следната информация относно спазването на основни правила на Кодекса.

Корпоративни ръководства – Съвет на директорите.

„Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е публично дружество с едностепенна система на управление. Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентностите му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

Съветът на директорите управлява независимо и отговорно в съответствие с установените визия, цели и стратегии на Дружеството и интересите на акционерите. Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност, като полагат грижата на добрия търговец.

През отчетна 2014 г. действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени с грижата на добър търговец и са в интерес на Дружеството и неговите акционери. Съветът на директорите осигуряваше спазването на приложимото право и отчиташе интересите на лицата, заинтересувани от управлението, преди всичко на акционерите на Дружеството и инвеститорите.

Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на Дружеството, включително независим одит, както и наличието на финансов контрол и за контрол за спазване на закона.

Съветът на директорите контролираше процеса на разкриване на информация, съгласно закона.

Съветът на директорите се отчете за своята дейност пред редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 07.07.2014 г.

Сегашният състав на Съвета на директорите гарантира независимостта и безпристрастността на решенията и действията на неговите членове. Съветът на директорите се състои от двама членове, които са независими по смисъла на ЗППЦК. Всички членове действат в най-добрия интерес на Дружеството и акционерите му безпристрастно и необвързано.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на изискванията, предвидени в Закона за дружествата със специална цел. В тази връзка Дружеството е изпълнило изискванията на Националния кодекс относно необходимите знания и опит за заеманата длъжност от страна на членовете на Съвета на директорите. След избирането си членовете на Съвета на директорите не са преминали въвеждаща програма по правни и финансови въпроси, свързани с дейността на

Дружеството, тъй като притежават необходимите образование, квалификация и опит, като тези обстоятелства се доказват още към момента на техния избор.

Общото събрание на акционерите определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията определени от Дружеството за своите членове съответства на техните задължения и не се обвързва с резултатите от дейността на Дружеството. Възнаграждението на независимите членове на съвета е постоянно.

Не е предвидено членовете на Съвета на директорите да бъдат компенсирани с акции или опции. Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е в съответствие със законовите норми и устройствени актове на Дружеството. Акционерите имат лесен достъп до информацията за възнагражденията чрез оповестената информация в Годишния доклад за дейността на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.

В изпълнение на разпоредбите на Закона за независим финансов одит, „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ като предприятие, извършващо дейност от обществен, създаде Одитен комитет. На основание на чл. 40ж от Закона за независимия финансов одит, редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 03.07.2009 г., взе решение функциите на Одитен комитет да се осъществяват от Съвета на директорите на дружеството.

Одит и вътрешен контрол.

Съветът на директорите осигуряваше безпроблемното протичане на действията, свързани с одитните ангажименти, както и ползването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на Дружеството, включително подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансовия контрол и за контрол за спазването на закона.

Всички финансови отчети на Дружеството се изготвят съгласно МСС, а годишният отчет се заверява от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

По отношение на независимия одит, Съветът на директорите, осъществяващ функциите на Одитен комитет, мотивира пред редовното годишно събрание на акционерите предложението си за избор на одитор, ръководейки се от установените изисквания за професионализъм.

Гаранция за прозрачността в управлението на Дружеството е и независимият финансов одит и заверка на Годишния финансов отчет за 2014 г., осъществен от регистрирания одитор Стоян Стоянов (диплома №0043).

Защита правата на акционерите.

През изтеклия отчетен период „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ гарантираше изпълнението на изискванията за осигуряване на равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните, както и изискванията, касаещи защитата на техните права и интереси, чрез своевременното разкриване на информацията относно дейността на Дружеството и осигуряване на достъпност на акционерите до тази всякакъв вид информация.

Дружеството осигурява защита на правата на всеки един от акционерите си, чрез:

- Създаване на улеснения за акционерите да участват ефективно в работата на общите събрания на акционерите чрез своевременно оповестяване на материалите за общото събрание. Поканата и материалите за събранието се публикуват на интернет страницата на Дружеството;
- Провеждане на ясни процедури относно свикване и провеждане на общи събрания на акционерите – редовни и извънредни;
- Разписана процедура в Устава на Дружеството по представителство на акционер в общото събрание. Дружеството предоставя образец на писменото пълномощно заедно с материалите за общото събрание;
- Гарантирано участие в разпределението на печалбата на Дружеството, в случай че общото събрание на акционерите приеме конкретно решение за разпределяне на дивидент;
- Провеждане на политика към подпомагане на акционерите при упражняване на техните права, чрез комуникацията им с директора за връзки с инвеститорите;
- Присъствие на членовете на корпоративното ръководство на общите събрания на акционерите;
- Гарантиране правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на общото събрание, чрез представяне на протокола от състоялото се събрание пред КФН, БФБ-София и обществеността, който се публикува на интернет страницата на Дружеството.

Разкриване на информация.

„Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ разкрива в законоустановените срокове пред КФН и обществеността регулираната информация, вкл. периодичната информация, в т.ч финансовите

отчети (тримесечни и годишни) – изготвяни със съдържанието им във форма, отговарящи на изискванията на приложимото законодателство, вътрешната информация по чл. 4 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, информация за дяловото участие и другата информация, която емитентите са длъжни да разкриват съгласно закона по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Информацията, разкривана пред КФН, е изпращана в същите срокове и обем и на БФБ-София и обществеността.

На интернет страницата на Дружеството (www.hwreit.eu) се разкрива информация за дейността на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ.

Акционерите и инвеститорите получават своевременно информация и чрез електронната медия „Инвестор БГ“.

Организацията на дейността на Съвета на директорите и на заседанията на Общото събрание на акционерите позволяват еднакво третиране на всички акционери, независимо от броя на притежаваните от тях акции. Директорът за връзки с инвеститорите комуникира с нужното внимание и прецизност с всички акционери, независимо от броя на притежаваните от тях акции.

Заинтересовани лица.

Корпоративното управление осигурява ефективното взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които Дружеството може директно да въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в т.ч. акционери, служители, клиенти, доставчици, кредитори, медии, държавни органи и регулатори. Дружеството идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност, въз основа на тяхната степен на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие.

На заинтересованите лица се предоставя необходимата информация за дейността на Дружеството, актуални данни за финансовото състояние и всичко, което би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на решение, като цялата информация се предоставя във вид и обем, съответстващ на нормативните изисквания.

Добрата практика на корпоративно управление изисква съобразяване със заинтересованите лица въз основа принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

Важни събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет за дейността на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ за 2014 г.

На 20.03.2015 г. по партидата на дружеството беше обявена покана за свикване на общо събрание на облигационерите по издадената от „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ облигационна емисия, на което ще бъде разглеждано предложение да се предоговорят част от условията по емисията с ISIN BG2100005094.

При извършената към датата на съставянето на този доклад справка в търговския регистър е установено, че на 10.02.2015 г. по партидата на „Аквафинанс“ ЕООД, ЕИК: 175076237, акционер притежаващ 2 176 576 бр. акции от „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ, възлизащи на 48.80 % от капитала на публичното дружество е вписана промяна в едноличния собственик на „Аквафинанс“ ЕООД. С договор от 03.02.2015 г. досегашният собственик на „Аквафинанс“ ЕООД – „Синектик“ ЕООД е прехвърлило всички свои дялове от това дружество на „Интер финанс инвест“ ЕООД, ЕИК 202667838. Едноличен собственик на „Интер финанс инвест“ ЕООД и непряко притежаващ над 33 % от „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е г-н Бисер Андонов Лазов. Към датата на това прехвърляне, а и към датата на съставянето на настоящия доклад, не е налице друг акционер, който да притежава над 50 % от публичното дружество.

След края на отчетния период не са настъпили други важни събития, които да са от съществено значение за дейността на дружеството.

23.03.2015 г.

гр. София



Басил Гунчев

Изпълнителен директор на „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ