

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА ХЕЛТ ЕНД УЕЛНЕС АДСИЦ**

**КЪМ 30.09.2010г.**

**Наименование:** „Хелт енд Уелнес” Акционерно Дружество със Специална Инвестиционна цел.

**Седалище:** Република България, гр. София, ул. „Цар Самуил” № 79, ет.3, ап.7

**Адрес на управление:** Република България, гр. София, ул. „Цар Самуил” № 79, ет.3, ап.7

**I. Дейност през третото тримесечие на 2010г.**

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. Банка депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и придобитите с временно свободните му средства ценни книжа, извършва всички плащания на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

От създаването си до момента, дейността на „Хелт енд Уелнес” АДСИЦ се изразяваше в:

1. Водене на преговори и сключване на договори за ремонт и реконструкции на закупените недвижими имоти;

2. Извършва коректно плащанията по пласираните три емисии корпоративни облигации, както следва:

1. Първа емисия, петгодишна с ISIN код BG2100001077, емитирана на 01.02.2007г., на стойност 7 000 000( седем милиона) евро, лихвен процент -7.75%;
2. Трета емисия със срок пет години, с ISIN код BG2100005094 емитирана на 14.03.2009г., на стойност 15 000 000( петнадесет милиона)евро, лихвен процент -8.50 %;

Към настоящият момент и двете емисии на дружеството са качени за вторична търговия на „Българска Фондова Борса- София” АД.

През третото тримесечие на 2010г. „Хелт енд Уелнес” АДСИЦ извършва управление на инвестираните финансови ресурси и привлечени средства в недвижими имоти.

Дружеството инвестира средствата си основно в недвижими имоти с хотелско предназначение - хотели, пансиони, курортни и вилни селища. За диверсификация на портфейла от недвижими имоти Дружеството придоби и имоти с бизнес и търговско предназначение, жилищни, обществено обслужващи, производствени, складови, спортни и развлекателни функции. Дружеството може да придобива и право на собственост и други (ограничени) вещни права и върху поземлени имоти, предназначени за изграждане на жилищни, обществено обслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни сгради и съоръжения. Дружеството също така може да придобива право на собственост върху селскостопанска земя.

При избор на недвижимите имоти, Съветът на директорите на Дружеството се ръководи от общите изисквания и ограничения, установени в закона и Устава, като разглежда възможността за придобиване на недвижим имот, взимайки под внимание всички фактори, оказващи влияние върху инвестицията, а именно: местоположение, възможност за развитие и преустройство, потенциал за генериране на стабилен доход, перспективи за нарастване цената на имота, ликвидност. При избора на недвижим имот за придобиване, Съвета на директорите на дружеството се ръководи от следните конкретни и основни критерии:

- ✓ Географско разположение;
- ✓ Добри перспективи за развитие;
- ✓ Цена на придобиване;

Стратегията на дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти, отговарящи на изискванията, описаните условия 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.

Активите в междинния баланс на Хелт енд Уелнес АДСИЦ към 30.09.2010г. са със следните стойности:

1.1. Нетекущи активи

А) Земя – 64959 000.00лв.

Б) Сгради- 259 000.00лв.

В) Разходи по придобиване и ликвидация- 30743 000.00лв.

1.2. Инвестиционни имоти

А) Земя – 1448 000.00лв.

Б) Сгради- 5457 000.00лв.

**2. Финансови резултати на “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ към 30.09.2010г.**

Дружеството е с капитал 2 478х.лева, разпределени в 247 786 броя обикновени безналични акции с номинал десет лева всяка една. Налице е съответствие между регистрирания и отразения по счетоводни данни капитал към 30.09.2010г.

Премиен резерв в размер на 6 011 х.лв., Резерв от последващи оценки на активи в размер на 6343 х.лв. На 14.06.2010г. бе проведено общо събрание на акционерите на „ Хелт енд Уелнес „ АДСИЦ на което бе взето решение печалбата за 2009г. определена по реда на чл.10, ал.1 от ЗДСИЦ в размер на 1421 х.лв.да се разпредели както следва:

1279х.лв. представляващи 90% от печалбата да се разпредели като дивидент, останалите 142х.лв. представляващи 10% от печалбата да бъде заделен във фонда „Резервен”.

Във връзка с извършена проверка и направени констатации от КФН предстои насрочване на Общо събрание на акционерите на „ Хелт енд Уелнес „ АДСИЦ с точка единствена – Приемане на решение за неразпределяне на печалбата за 2009г.поради констатирано несъответствие с разпоредбата на чл.10, ал.1 от ЗДСИЦ.

Финансовият резултат към 30.09.2010г.е в размер на (2589)х.лв.

## Разходи и резултат

Наименование	Отчет	Отчет
	30.09.2010г. в ХИЛ.ЛВ	30.09.2009 г. в ХИЛ.ЛВ
Разходи за работни заплати и осигуровки	52	46
Разходи за външни услуги	1291	904
Други оперативни разходи	363	411
Финансови разходи	1182	351
Финансов резултат преди данъчно облагане	(2589)	843

Общо приходите от дейността възлизат на 328 х.лв.

## Структура и динамика на активите

АКТИВИ	Към 30.09.2010г.		Към 31.12.2009г.	
	Хил. лв	%	Хил. лв	%
<b>I.ТЕКУЩИ АКТИВИ в.т.ч.:</b>	<b>6702</b>	<b>6,12%</b>	<b>9131</b>	8.85%
1.Парични средства	760	0,69%	4817	4.67%
2.Търговски вземания	5760	5,26%	4314	4.18%
3. Данъци за възстановяване	182	0,17%	-	-
<b>II.НЕТЕКУЩИ АКТИВИ в т.ч.</b>	<b>102892</b>	<b>93,88%</b>	<b>93975</b>	91.15%
1. Имоти,машини и съоръжения-	95983	87,58%	93963	91.13%
2.Инвестиции в дъщерни предприятия			4	0.01%
3.Нематериални активи	4	0.01%	8	0.01%
4. Инвестиционни имоти	6905	6,29%		
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>109594</b>	<b>100.00%</b>	<b>103106</b>	100.00%

Пасивът на баланса към 30.09.2010 г. е 120 417 хил.лв. и е структуриран както следва:

ПАСИВИ	Към 30.09.2010г.		Към 31.12.2009г.	
	Х.ЛВ	%	Х.ЛВ	%
I.СОБСТВЕН КАПИТАЛ	-10823	-9.87%	-6955	-6.75%
II.НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	67591	61.67%	77071	74.75%
III.ТЕКУЩИ ПАСИВИ	52826	48.20%	32990	32.00%
ОБЩО	<b>109594</b>	<b>100.00</b>	<b>103106</b>	<b>100.00</b>

## II. Важни корпоративни събития, настъпили през 2010г.

1. На 29.01.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестен отчетът за дейността на „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ за четвъртото тримесечие на 2009г.
2. На 12.02.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестен отчет за дейността на „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ за четвъртото тримесечие на 2009г., съдържащ допълнителни пояснения, представени в документа „Пояснителни бележки“, представящ събитията, настъпили след 29.01.2010г. - датата на представяне пред КФН и обществеността на финансовия отчет за четвъртото тримесечие на 2009г.
3. На 26.02.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестен тримесечният консолидиран отчет на „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ за четвъртото тримесечие на 2009г. и отчетът за дейността на „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ за четвъртото тримесечие на 2009г.
4. На 12.03.2010г. на КФН, БФБ и обществеността беше оповестено, че с протокол от 11.03.2010г. Съветът на директорите на „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ е взел решение за сключване на предварителен договор за продажба на следния собствен на дружеството недвижим имот, а именно: СПА ХОТЕЛ „СРЕДНА ГОРА“, находящ се в град Хисар, Община Хисар, Пловдивска област, ул.„Белите брези“ №1 (едно), със застроена площ от 1 946 кв.м., заедно с урегулираните поземлени имоти, в които са построени сградите, с площ от 11 795 кв.м.

5. На 31.03.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестен годишният финансов отчет на „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ за 2009г.
6. На 31.03.2010г. на КФН бяха представени декларациите по чл.26, ал.2 от ЗДСИЦ на членовете на Съвета на директорите на „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ за 2009г.
7. На 30.04.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестен отчетът за дейността на „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ за първото тримесечие на 2010г.
8. На 30.04.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестен Годишният консолидиран финансов отчет за дейността на дружеството към 31.12.2009г.
9. На 05.05.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестен Тримесечният отчет на „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ като емитент на облигации по чл.100е, ал.1, т.2 от ЗППЦК за отчетен период 01.01.2010-31.03.2010г. емисия ISIN код BG2100005094 .
10. На 05.05.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестен Тримесечният отчет на „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ като емитент на облигации по чл.100е, ал.1, т.2 от ЗППЦК за отчетен период 01.01.2010-31.03.2010г. емисия ISIN код BG2100001077 .
11. На 10.05.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе представена поканата за свикване и материалите за Редовното годишно общо събрание на акционерите на „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ , насрочено за 14 юни 2010 г.
12. На 10.05.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестено предложението на Съвета на директорите за разпределяне на печалбата на дружеството за 2009г. и за разпределяне на дивидент.
13. На 12.05.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе представена Публикация на поканата за свикване на Редовното годишно общо събрание на акционерите на „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ, насрочено за 14 юни 2010 г.
14. На 12.05.2010г. на КФН бяха представени за издаване на одобрение на основание чл.15 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел предложените от Съвета на директорите промени в устава на дружеството, включени като точка 8 от дневния ред на насроченото за 14 юни 2010 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ, като КФН със свое Решение № 334-ДСИЦ от 27 май 2010г. е издала одобрение на така предложените промени в устава на дружеството.

15. На 15.06.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестено, че на редовното годишно общо събрание на акционерите на "Хелт енд Уелнес" АДСИЦ, проведено на 14 юни 2010 г., бяха приети всички проекторешения, предложени от Съвета на директорите на дружеството, включително предложението за одобряване и приемане на годишния финансов отчет на дружеството за 2009г., предложението за разпределяне на печалбата на дружеството за 2009г. и за плащане на дивидент, предложението за промени в Устава на дружеството и предложението за избор на одитор за 2010г.

16. На 15.06.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе представен протоколът от заседанието на редовното годишно общо събрание на акционерите на „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ, проведено се на 14.06.2010г. в 11.00 часа в седалището на дружеството, гр. София, ул. "Цар Самуил" № 79, ет.3, ап.7, изготвен съгласно изискванията на Търговския закон и устава на дружеството, както и бе оповестена информацията по чл.116, ал.11 от ЗППЦК относно упражнените гласове на акционери чрез представители, а именно, че всички акционери, взели участие в работата на общото събрание, са упражнили гласовете си лично.

17. На 15.06.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе представено уведомлението по чл.115в, ал.2 от ЗППЦК относно условия и ред за изплащане на дивидента за 2009г., гласуван на редовното годишно общо събрание на акционерите на "Хелт енд Уелнес" АДСИЦ, проведено на 14 юни 2010 г.

18. На 23.06.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестено, че на 22.06.2010г., въз основа на решения на редовното годишно Общо събрание на акционерите на "Хелт енд Уелнес" АДСИЦ, проведено на 14.06.2010г. и подадени заявления от дружеството, в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията, са вписани промените в устава на дружеството, приети на Общото събрание на акционерите, проведено на 14.06.2010г., както и е обявен годишният финансов отчет на дружеството за 2009г.

19. На 13.07.2010г. на КФН и обществеността на основание чл.82б от ЗППЦК бе оповестена информацията относно цялата публикувана от дружеството информация за периода 01.01.2009 г. - 30.06.2010 г., а именно, че "Хелт енд Уелнес" АДСИЦ е

разкривало регулирана информация относно дружеството на Комисията за финансов надзор и „Българска фондова борса-София“ АД, като информацията може да бъде намерена на електронните страници на КФН – [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg) и „БФБ-София“ АД – [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg), че “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ е разкривало регулираната информация пред обществеността чрез избраната от дружеството информационна медия “Investor.bg”, като цялата информация, предоставена на медията в пълен редактиран текст, може да бъде намерена на следния интернет адрес: [www.investor.bg](http://www.investor.bg), както и че инвеститорите могат да получат копие от цялата публикувана информация, както и допълнителна информация, лично или на посочен от тях електронен адрес, на адреса на управление на дружеството.

20. На 19.07.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестен Тримесечният отчет на „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ като емитент на облигации по чл.100е, ал.1, т.2 от ЗППЦК за отчетен период 01.04.2010-30.06.2010г. емисия ISIN код BG2100005094 .

21. На 19.07.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестен Тримесечният отчет на „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ като емитент на облигации по чл.100е, ал.1, т.2 от ЗППЦК за отчетен период 01.04.2010-30.06.2010г. емисия ISIN код BG2100001077 .

22. На 20.07.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестен отчетът за дейността на „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ за второто тримесечие на 2010г.

23. На 18.08.2010г. „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ оповести пред КФН, БФБ-София АД и обществеността, че на 16.08.2010г. в дружеството е постъпило уведомление за разкриване на дялово участие по реда на чл.145 от ЗППЦК от ”ТЦ Имоти” ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Дебър” № 17, ЕИК 131309939, че на 16.08.2010г. „ТЦ Имоти” ЕООД е прехвърлило 3 500 броя акции от капитала на “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ (ISIN: BG 1100110060), в резултат на което дяловото участие на „ТЦ Имоти” ЕООД в “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ спада от 5.87% или 14 558 броя акции на 4.46% или 11 058 броя акции.

24. На 15.09.2010г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестен отчетът за дейността на „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ за второто тримесечие на 2010г., съдържащ информацията по чл.41 от Наредба № 2 на КФН.



### **III. Важни научни изследвания и разработки**

Дейността “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ не е свързана с извършването на научни изследвания и разработки.

### **IV. Предвиждано развитие на дружеството**

Основните цели и задачи, които стоят пред дружеството за решаване и които следва да се преследват през следващата година могат да се обобщят в следните няколко групи:

- ✓ Преструктуриране на административно - организационната структура
- ✓ Завършване на строежа на комплекса, находящ се в к.к. Св.Св.Константин и Елена, гр.Варна

### **V. Промени в цената на акциите на дружеството**

Акциите на Дружеството се търгуват на „Българска Фондова Борса -София” АД, като последната цена на която са сключени сделки от 30.09.2010г. е 47.70 лв., при номинал на една акция 10.00лв.

### **VI. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 94, ал. 2, т. 3 ЗППЦК.**

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

През 2009г. членовете на Съвета на директорите са съобразявали дейността си с Националния кодекс за корпоративно управление. През 2010 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 дружествата спазват Кодекса, а в случай на отклонение техните ръководства следва да изяснят причините за това. “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ представя настоящата информация относно спазването 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.

Действията на Съвета на директорите на Дружеството до 30.09.2010 г. бяха изцяло в съответствие със стандартите за добро корпоративно управление, заложи в Кодекса. Съветът на директорите управлява независимо и отговорно дружеството 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 и управленска и професионална компетентност.

През отчетния период 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 Общото събрание на акционерите, проведено на 14.06.2010г.

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите.

Сегашният състав на Съвета на директорите гарантира независимостта и безпристрастността на решенията и действията на неговите членове. Съветът на директорите се състои от трима членове – единият от които е независим по смисъла на ЗППЦК. Независимият член действа в най-добрия интерес на Дружеството и акционерите безпристрастно и необвързано. Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Двама от членовете на Съвета на директорите имат висше икономическо образование и специализации в чужбина, а третият висше образование от спортната академия и специализации в сферата на хотелиерството. Всички членове на Съвета на директорите отговарят на изискванията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В тази връзка Дружеството е изпълило изискванията на Националния кодекс относно необходимите знания и опит за заеманата длъжност от страна на членовете на Съвета на директорите. След избирането си членове 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.

Общото събрание на акционерите определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите. Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите съответства на техните дейност и задължения и не се обвързва с резултатите от дейността на Дружеството. Възнаграждението на независимия член на съвета е постоянно. Независимият член на Съвета на директорите не получава допълнителни възнаграждения от Дружеството.

Не е предвидено членовете на Съвета на директорите да бъдат компенсирани за своята дейност с акции или опции. Разкриването на информация за

възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е в съответствие със законовите норми и устройствените актове на Дружеството. Акционерите имат лесен достъп до информацията за възнагражденията чрез оповестената информация в Годишния доклад на Съвета на директорите.

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

Съгласно приетия през август 2008г. Закон за независимия финансов одит, "Хелт енд Уелнес" АД като предприятие, извършващо дейност от обществен интерес, следваше да създаде Одитен комитет, който се избира от общото събрание на акционерите. На основание 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, като за председател, който да ръководи заседанията на Съвета на директорите, осъществяващ функциите на одитен комитет, беше избран неизпълнителния член на съвета Ваня Павлова Иванова.

Съветът на директорите, осъществяващ функциите на одитен комитет, извършва наблюдение на адекватността и ефективността на процесите на финансово отчитане, управление на риска и контрола, включително на регистрирания одитор, при спазване на приложимото законодателство и добрите практики. Съветът на директорите, осъществяващ функциите на одитен комитет, отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите, веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

## **VII. Анализ и разяснение на информацията по приложение 11**

Съществуващите две емисии облигации на дружеството се търгуват на регулиран пазар в Република България, и не съществуват ограничения за прехвърляне на ценните книжа. Капиталът на дружеството се състои само от обикновени, безналични акции с право на глас и номинал от 10 лева. Не съществуват ограничения за прехвърлянето на ценните книжа.

Акционери притежаващи повече от 5 на сто от капитала на дружеството са:

✓ „РЕМА ТРЕЙД” , БУЛСТАТ 175073741 – брой акции 87 747

✓ „АКВАФИНАНС” ЕООД, БУЛСТАТ 175076237 – брой акции 116 982

Няма акционери със специални контролни права, дружеството няма служители, които да са негови акционери, както и не съществуват ограничения върху правата на глас

На дружеството не са известни споразумения между акционери водещи до ограничения при прехвърлянето на акции.

Разпоредбите по чл.8 от приложения 11 са изцяло съобразени и отговарят на изискванията на ТЗ, ЗДСИЦ и ЗППЦК и наредбите по тяхното предлагане.

Правомощията на управителните органи на дружеството са подробно описани в Устава на дружеството.

Няма съществени договори сключени от дружеството по смисъла на т.10 от приложение 11.

Няма споразумения между дружеството и управителните му органи по смисъла на т.11 от приложение 11.

**VIII. Информация за сключени големи сделки със свързани лица по смисъла на § 1, т.6 от допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството:**

1. През отчетния период няма сключени сделки между свързани лица, които са повлияли съществено на финансовото състояние или на резултатите от дейността на дружеството.

2. Няма сключени сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено значение върху финансовото състояние или на резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период.

гр.София  
27.10.2010г

Изпълнителен директор:

Димитър Стефанов Въртигов