

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

I. 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. Съветът на директорите на дружеството през отчетния период е в състав:

- Божидар Бориславов Миладинов – председател на Съвета на директорите;
- Васил Иванов Гунчев – заместник-председател на Съвета на директорите изпълнителен директор.

Към 31.12.2014 г. изплатените нетни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите са следните:

- Божидар Миладинов – 1 008,87 лв.
- Васил Иванов Гунчев – 1 485 лв.

Общо изплатените възнаграждения на членовете на управителния орган на дружеството за отчетния период възлизат на 2 493.87 лв.

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

Обслужващо дейността на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ дружество е „Сана парк ризорт мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 201386069, със седалище и адрес на управление ул. „Дамян Груев“ № 46.

Представляващ дружеството е г-н Любен Дунчев 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.

II. Портфейл на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ

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

<i>Имот</i>	<i>Етап на развитие</i>
1. Sana Park Resort - SPA & wellness комплекс в к. к. „Св. 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

Анализът на данните от представените в КФН и получили публичност в „Новини от е-Регистър“ годишни финансови отчети за дейността на дружествата със специална инвестиционна цел за 2013 г. и междинните финансови отчети за трето тримесечие на 2014 г. показва, че „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ заема едно от първите места по размер на притежаваните активи.

III. Дейност през четвърто тримесечие на 2014 г.

През четвърто тримесечие на 2014 г. „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ продължава осъществяването на дейността по управление на инвестираните финансови ресурси и привлечени средства в изграждането на недвижими имоти. Дейността на дружеството през отчетното тримесечие продължава основно да е насочена към управление и развитие на проекта Sana Park Resort – к. к. „Св. Св. Константин и Елена“ – гр. Варна, който е разположен на площ от около 24 000 кв. м. Проектът се състои от две отделни сгради с южно изложение, които предлагат 296 апартамента, като на територията на комплекса са разположени SPA & wellness център, магазини, детски кът,

конферендна зала, ресторант, развлекателни съоръжения и други удобства.

IV. 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 прекомерно 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“ АДСИЦ 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 на недвижимите имоти и тяхната експлоатация 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.

V. Влияние на представената информация за дейността на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ върху резултатите във финансовия отчет 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.

Разходи и финансов резултат:

Наименование	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за материали	501
Разходи за външни услуги	1 110
Други разходи	4 678
Финансови разходи	2 085
Общо разходи за дейността	8 374
Финансов резултат	(568)

Активи:

Нетекущи активи	хил.лв.
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	72 237
Инвестиционни имоти	17 093
Общо нетекущи активи	89 335
Материални запаси	53 989
Търговски и други вземания	14 225
Парични средства и еквиваленти	183
Общо текущи активи	68 397
Общо активи	157 732

Пасиви:

Пасиви	хил. лв.
Собствен капитал	21 845
Нетекущи пасиви	44 373
Текущи пасиви	91 514
Общо собствен капитал и пасиви	157 732

Информация за изпълнение на условията по облигационната емисия на дружеството

На проведеното на 28.02.2014 г. общо събрание на облигационерите по емисията с ISIN BG 2100005094 е прието решение, с което е приет следния план за плащания по облигационния заем:

Период	Дата на лихвено плащане	Брой дни в периода	Годишен лихвен процент	Сума на дължимата лихва (евро)	Плащане на Номинална стойност (главница) в евро
17.03.2014 - 17.03.2015	17.03.2015	365	8.50%	1,275,000	-
17.03.2015 - 17.03.2016	17.03.2016	365	8.50%	1,275,000	-
17.03.2016 - 17.03.2017	17.03.2017	366	8.50%	1,275,000	-
17.03.2017 - 17.03.2018	17.03.2018	365	8.50%	1,275,000	-
17.03.2018 - 17.03.2019	17.03.2019	365	8.50%	1,275,000	15,000,000

Информация за 2014 г.	
Първо тримесечие 01.01.2014г. - 31.03.2014г.	На 17.03.2014 г. Дружеството е извършило дължимото лихвено плащане по емисията в размер на 1 275 000 евро.
Второ тримесечие - 01.04.2014г. - 30.06.2014г.	За този отчетен период дружеството не дължи плащания по облигационните емисии.
Трето тримесечие - 01.07.2014г. - 30.09.2014г.	За този отчетен период дружеството не дължи плащания по облигационните емисии.
Четвърто тримесечие - 01.09.2014г. - 31.12.2014г.	За този отчетен период дружеството не дължи плащания по облигационните емисии.

VI. Корпоративни събития, настъпили през четвърто тримесечие на 2014 г.

На 01.04.2014г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестен годишният финансов отчет на „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ за 2013г. заедно с годишния доклад за дейността.

На 07.07.2014 г. бе оповестено, че на 01.07.2014 г. в търговския регистър е отразено заличаването на г-жа Весела Осиковска като член на съвета на директорите и представляваща „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ. Считано от 21.07.2014 г. като изпълнителен директор на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е вписан г-н Васил Гунчев.

На 10.07.2014 г. бе оповестен протоколът от проведеното на 07.07.2014 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ.

На 05.08.2014 г. бе оповестен отчетът за дейността на „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ за второ тримесечие на 2014г., съдържащ информацията по чл. 41 от Наредба № 2 на КФН.

VII. Предвиждано развитие на дружеството

Дружеството е насочило усилията си в реализацията на основния проект Sana Park Resort - к. к. „Св. Св. Константин и Елена“ – гр. Варна.

Същевременно „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 ще бъде насочена в посока реализация на тези възможности, но като цяло инвестициите в нови проекти ще бъдат ограничени до настъпване на по-благоприятни икономически условия.

VIII. Промени в цената на акциите на дружеството

Акциите на дружеството се търгуват на „Българска Фондова Борса – София“ АД, сегмент „Дружества със специална инвестиционна цел“, като последната цена, на която са сключени сделки през отчетния период на регулиран пазар - 09.12.2014 г., е 1.41 лв.

IX. 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 четвърто тримесечие на 2014 г. членовете на Съвета на директорите са съобразявали дейността си с Националния кодекс за корпоративно управление.

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

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

29.01.2015 г.

гр. София



Васил Гунчев

Изпълнителен директор на
„Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ