

До
Акционерите на
"ХЕЛТ ЕНД УЕЛНЕС" АДСИЦ
ул. Царн Самуил № 79
гр. София

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на "ХЕЛТ ЕНД УЕЛНЕС" АДСИЦ, гр. София (Дружеството), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2010 година, отчет за приходите и разходите, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти се носи от ръководството на Дружеството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени в годишния финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на годишния финансов отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2010 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Доклад по други правни и регулаторни изисквания

Годишен доклад за дейността по изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството

В съответствие с изискванията на чл. 38 ал. 4 на Закона за счетоводството, ние се запознахме с Годишния доклад за дейността на Дружеството за отчетната 2010 година. Този доклад не представлява част от годишния му финансов отчет за същия период. Отговорността за изготвянето на този годишен доклад за дейността се носи от ръководството на Дружеството. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена във финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2010 година, изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

София, 08 март 2011 г.

Подпис,



д-р Николай Орешаров, д.е.с.
Регистриран одитор 0494



“ХЕЛТ ЕНД УЕЛНЕС” АДСИЦ

Годишен финансов отчет

за годината, приключваща на 31 декември 2010

с независим одиторски доклад

Отчет за финансовото състояние

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бел.</i>	31 декември 2010	31 декември 2009
Активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	6	93,792	93,963
Нематериални активи		2	8
Инвестиционни имоти	7	6,621	-
Други инвестиции, включително деривативи		-	4
Общо нетекущи активи		100,415	93,975
Материални запаси		251	-
Текущи данъци за възстановяване		47	-
Търговски и други вземания	8	3,999	4,314
Парични средства и еквиваленти	9	353	4,817
Общо текущи активи		4,650	9,131
Общо активи		105,065	103,106

Бележките на страници 7 до 19 са неразделна част от този годишен финансов отчет.


Отчет за финансовото състояние (продължение)

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бел.</i>	31 декември 2010	31 декември 2009
Собствен капитал			
Регистриран капитал	10	2,478	2,478
Премиен резерв		6,011	6,011
Резерви		5,217	6,343
Непокрита загуба от предходни години		(21,787)	(3,724)
Загуба от текущата година		(6,086)	(18,063)
Общо собствен капитал		<u>(14,167)</u>	<u>(6,955)</u>
Пасиви			
Заеми и кредити	12	67,591	77,071
Общо нетекущи пасиви		<u>67,591</u>	<u>77,071</u>
Текущи данъчни задължения		6	461
Задължения към персонала		8	4
Заеми и кредити		2,484	2,426
Търговски и други задължения	13	49,143	30,099
Общо текущи пасиви		<u>51,641</u>	<u>32,990</u>
Общо пасиви		<u>119,232</u>	<u>110,061</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>105,065</u>	<u>103,106</u>

Бележките на страници 7 до 19 са неразделна част от този годишен финансов отчет.

Годишният финансов отчет е одобрен за публикуване на 28 февруари 2011 година.


Весела Осиковска
Изпълнителен директор


Албена Андреева
Главен счетоводител

Заверил съгласно независим одиторски доклад
на 08 март 2011 година:



0494 Николай
Орешаров
Регистриран одитор

Николай Орешаров, регистриран одитор

Отчет за всеобхватния доход

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бел.	2010	2009
Приходи		2,059	14,260
Отчетна стойност на продажбите		(1,334)	(9,485)
Брутна печалба		<u>725</u>	<u>4,775</u>
Разходи за материали		(13)	(399)
Разходи за заплати и осигуровки		(69)	(65)
Разходи за външни услуги и амортизации		(1,497)	(1,472)
Други разходи		(3,923)	(20,316)
Резултат от оперативна дейност		<u>(4,777)</u>	<u>(17,477)</u>
Финансови приходи		71	84
Финансови разходи		(1,380)	(670)
Нетни финансови разходи		<u>(1,309)</u>	<u>(586)</u>
Печалба преди данъци		<u>(6,086)</u>	<u>(18,063)</u>
Разходи за данъци		-	-
Печалба за периода		<u>(6,086)</u>	<u>(18,063)</u>
Друг всеобхватен доход			
Преоценка на имоти, машини, съоръжения и оборудване		(1,126)	689
Данък върху друг всеобхватен доход		-	-
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		<u>(1,126)</u>	<u>689</u>
Общо всеобхватен доход за периода		<u>(7,212)</u>	<u>(17,374)</u>
Нетна загуба на акция			
Основна нетна загуба на акция (в лева)	11	24.56	72.90

Бележките на страници 7 до 19 са неразделна част от този годишен финансов отчет.

Годишният финансов отчет е одобрен за публикуване на 28 февруари 2011 година.

Весела Осиковска
Изпълнителен директор



Албена Андреева
Главен счетоводител

Заверил съгласно независим одиторски доклад
на 08 март 2011 година:



Николай Орешаров, регистриран одитор

Отчет за промените в собствения капитал

За годината, приключваща на 31 декември 2009

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бел.</i>	Регист- риран капитал	Премия резерв	Преце- нъчен резерв	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2009		975	-	5,654	(3,724)	2,905
Общо всеобхватен доход за периода						
Печалба и загуба		-	-	-	(18,063)	(18,063)
<i>Друг всеобхватен доход</i>						
Преценка на имоти, машини, съоръжения и оборудване		-	-	689	-	689
Общо друг всеобхватен доход		-	-	689	-	689
Общо всеобхватен доход за периода		-	-	689	(18,063)	(17,374)
Сделки с акционери, отчетени в собствения капитал						
Издадени акции	10	1,503	6,011	-	-	7,514
Общо вноски и разпределения към акционери		1,503	6,011	-	-	7,514
Баланс на 31 декември 2009		2,478	6,011	6,343	(21,787)	(6,955)

Бележките на страници 7 до 19 са неразделна част от този годишен финансов отчет.

Отчет за промените в собствения капитал (продължение)

За годината, приключваща на 31 декември 2010

В хиляди лева	Бел.	Регист- риран капитал	Премия резерв	Преце- нъчен резерв	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 31 декември 2009		2,478	6,011	6,343	(21,787)	(6,955)
Общо всеобхватен доход за периода						
Загуба за периода		-	-	-	(6,086)	(6,086)
Друг всеобхватен доход						
Преценка на имоти, машини, съоръжения и оборудване		-	-	(1,126)	-	(1,126)
Общо друг всеобхватен доход		-	-	(1,126)	-	(1,126)
Общо всеобхватен доход за периода		-	-	(1,126)	(6,086)	(7,212)
Баланс на 31 декември 2010		2,478	6,011	5,217	(27,873)	(14,167)

Бележките на страници 7 до 19 са неразделна част от този годишен финансов отчет

Годишният финансов отчет е одобрен за публикуване на 28 февруари 2011 година.

Весела Осиковска
Изпълнителен директор



Албена Андреева
Главен счетоводител

Заверил съгласно независим одиторски доклад
на 08 март 2011 година:



Николай Орешаров, регистриран одитор

Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева

	Бел.	2010	2009
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		1	1
Плащания на доставчици		(9,252)	(6,866)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения		(69)	(66)
Платени или възстановени данъци		(3,425)	(597)
Получени или платени лихви		(1)	84
Постъпления или плащания от курсови разлики		-	(6)
Други постъпления или плащания от оперативна дейност		(34)	(62)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(12,780)	(7,512)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения и оборудване		24,582	30,757
Постъпления от продажба на инвестиции		4	-
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване		-	(40,789)
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност		24,586	(10,032)
Паричен поток от финансова дейност			
Постъпления от издаване на акционерен капитал		-	7,514
Постъпления от заеми		2,300	52,340
Изплатени заеми		(11,780)	(33,095)
Изплатени лихви, такси и комисиони по заеми		(6,790)	(4,864)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(16,270)	21,895
Нетно намаление на пари и парични еквиваленти		(4,464)	4,351
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		4,817	466
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	9	353	4,817

Бележките на страници 7 до 19 са неразделна част от този годишен финансов отчет.

Годишният финансов отчет е одобрен за публикуване на 28 февруари 2011 година.

Весела Осиковска
Изпълнителен директор



Албена Андреева
Главен счетоводител

Заверил съгласно независим одиторски доклад
на 08 март 2011 година:



Николай Орешаров, регистриран одитор

Бележки към годишния финансов отчет

1) Статут и предмет на дейност	2
2) База за изготвяне	2
3) Значими счетоводни политики	3
4) Определяне на справедливите стойности	8
5) Управление на финансовия риск	9
6) Имоти, машини, съоръжения и оборудване	11
7) Инвестиционни имоти	11
8) Търговски и други вземания	11
9) Пари и парични еквиваленти	12
10) Капитал и резерви	12
11) Доходи на акция	12
12) Заеми	12
13) Търговски и други задължения	13
14) Събития след датата на отчетния период	13

Бележки към годишния финансов отчет

1) Статут и предмет на дейност

“Хелт енд уелнес” АДСИЦ (“Дружеството”) е дружество със седалище в Република България. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър в Българската агенция по вписванията под номер 175130852. Адресът на управление на дружеството е гр. София, ул. Цар Самуил № 79. Предметът на дейност на Дружеството включва 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.

2) База за изготвяне

(а) Съответствие

Този годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване от ръководството на Дружеството на 28 февруари 2011 година.

(б) База за измерване

Този годишен финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на следните съществени позиции от отчета за финансовото състояние:

- инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност.

(в) Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация представена в лева е закръглена до хиляда.

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на годишния финансов отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Очакванията и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние и на бъдещите периоди.

(д) Промени в счетоводните политики

През 2010 година, Дружеството не е извършвало промени в счетоводната политика.

Бележки към годишния финансов отчет

3) Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно от Дружеството през всички представени периоди.

(а) Чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода и амортизираната стойност в чуждестранна валута превалутуирана по курса в края на периода.

Непарични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност. Непарични активи и пасиви в чуждестранна валута, които се оценяват по историческа цена, се превалутират във функционалната валута по курса на датата на сделката. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби, освен разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута на капиталови инструменти на разположение за продажба, финансово задължение предназначено като хеджинг на нетна инвестиция в чуждестранна дейност, който е ефективен, или отговарящи на условията хеджинги на паричен поток, които се признават в друг всеобхватен доход.

От 1998 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(б) Финансови инструменти

(i) Недеривативни финансови активи

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи (включително активи отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на датата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството, се признава като отделен актив или пасив.

Финансови активи и пасиви се компенсират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството класифицира недеривативните финансови активи в следните категории: финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби, финансови активи държани до падеж, заеми и вземания, и финансови активи на разположение за продажба.

Заеми и вземания

Заеми и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, не-котирувани на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване заеми и вземания се оценяват по амортизирана стойност, по метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка.

Заеми и вземания включват пари и парични еквиваленти и търговски и други вземания.

Бележки към годишния финансов отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко.

(ii) Не-деривативни финансови пасиви

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книги и подчинени задължения на датата, на която са възникнали. Всички други финансови пасиви (включително такива определени като отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станала страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов пасив когато нейните договорни задължения са изпълнени или са отменени или са изтекли.

Финансови активи и пасиви се компенсират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

(iii) Акционерен капитал

Обикновени акции

Обикновените акции се класифицират като собствен капитал. Допълнителните разходи пряко свързани с издаването на обикновените акции се признават като намаление на собствения капитал, нетно от всички данъчни ефекти.

(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Цената на придобиване включва всички разходи, отнасящи се пряко до придобиването на актива. Стойността на активите придобити по стопански начин включва направените разходи за материали, директно вложен труд, разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация; първоначална приблизителна оценка на разходите за демонтаж и преместване на актива и за възстановяване на площадката, на която е разположен актива, и капитализирани разходи за лихви. Стойността може да включва суми рекласифицирани от собствен капитал, представляващи печалби или загуби от отговарящи на условията хеджинги на парични потоци за покупки в чужда валута на имоти, машини и съоръжения. Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се определят като се сравняват постъпленията с балансовата стойност на актива, и се признават нетно в други приходи в печалби и загуби. Когато преоценените активи се продадат, сумите, включени в преоценен резерв, се рекласифицират в неразпределена печалба.

Бележки към годишния финансов отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)

(ii) Рекласифициране към инвестиционни имоти

Когато употребата на даден имот се промени от имот ползван от собственика на Инвестиционен имот, то тогава имотът се преоценява по справедлива стойност и се рекласифицира като Инвестиционен имот. Всяка печалба, възникнала от преоценката, се признава в печалби и загуби, доколкото тя обръща предходна загуба от обезценка за специфичния имот, като всяка остатъчна печалба се признава в друг всеобхватен доход и се представя в преоценъчния резерв в собствения капитал. Всяка загуба се признава незабавно в печалба и загуба.

(iii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в балансовата стойност на съответния актив, само когато е вероятно Дружеството да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

(iv) Амортизация

Амортизацията се изчислява на базата на цената на придобиване на актива, намалена с остатъчната му стойност. Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат съществени компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се амортизират отделно.

Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на всеки един компонент от имоти, машини, съоръжения и оборудване. Амортизация на придобити активи при условията на финансов лизинг се начислява за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен в случаите, когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

• сгради	40 години
• машини, съоръжения	5 – 12 години
• стопански инвентар	5 – 10 години
• основни компоненти	3 – 5 години.

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират ако е подходящо.

(г) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка – по справедлива стойност, като промените се признават в печалби и загуби.

Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот. Стойността на инвестиционните имоти, придобити по стопански начин, включва направените разходи за материали, директно вложен труд, разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до състояние необходимо за неговата експлоатация и капитализирани разходи по заеми.

Когато употребата на инвестиционен имот се промени така, че той се рекласифицира в имоти, съоръжения и оборудване, неговата справедлива стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане.

Бележки към годишния финансов отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(д) Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. Себестойността на материалните запаси се базира на принципа „първа входяща – първа изходяща”, и включва разходи за придобиване на материалните запаси, разходите за производство или преработка, както и всички други разходи отнасящи се до привеждането на материалните запаси до тяхното текущо местоположение и състояние.

Нетната реализуема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените разходи по завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

Себестойността на дървесината трансферирана от биологични активи е справедливата ѝ стойност, намалена с разходите по продажбата към датата на добиването.

(е) Обезценка

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от биологични активи, инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За репутация или нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или обект, генериращ парични потоци (ОГПП), част от която е той, превишава неговата възстановима стойност.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара за цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП. За целите на тест за обезценка на репутация, ОГПП към които е разпределена репутация се агрегират така, че нивото на което се тества за обезценка да отразява най-ниското ниво, на което репутацията се следи за вътрешни отчетни цели (не може да е по-голямо от оперативен сегмент).

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби.

(ж) Приходи

(i) Приходи от продажба на стоки

Приходите от продажбата на стоки, в хода на нормалната дейност, се признават по справедливата стойност на полученото, или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено с върнатите стоки, отстъпки или рабати. Приход от продажба на стоки се признава в момента, когато съществуват убедителни доказателства, обикновено под формата на договор за продажба, че съществените рискове от собствеността са прехвърлени към купувача, получаването на възнаграждението е вероятно, свързаните разходи и възможните връщания на стоки могат да се определят надеждно, няма продължаваща свързаност на ръководството със стоките, и сумата на прихода може да се измери надеждно. Ако е вероятно, че ще бъдат дадени отстъпки и тяхната стойност може да бъде надеждно измерена, отстъпките се признават като намаление на приходите, при признават продажбите.

Бележки към годишния финансов отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(ii) Приходи от услуги

Приходите от предоставени услуги се признават според степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Степента на завършеност обикновено се определя чрез анализ на извършената работа.

Групата се занимава с управлението на горски ресурси и изпълнението на услуги свързани с това. Когато услугите, уредени от едно споразумение с предоставят в различни отчетни периоди, тогава задълженията се отнасят съответно по справедлива стойност към услугите.

(з) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително финансови активи на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на налични за продажба финансови активи, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, в печалба или загуба, печалби от преоценки до справедлива стойност на предишни интереси в придобитото предприятие, и печалби от хеджингови инструменти, признати като печалби и загуби. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Приход от дивиденди се признава на датата, на която е установено правото на Групата да получи плащането, която в случая на котиран/търгуеми ценни книги е датата, след която акциите стават без право на получаване на последния дивидент.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължения, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране за провизия или потенциално задължение, загуби от отписване на финансови активи, държани за продажба, дивиденди по преференциални акции класифицирани като пасиви, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност, в печалби и загуби, обезценка на финансови активи (различни от търговски вземания) и загуби от хеджингови инструменти, които се признават в печалби и загуби.

Разходи по заеми, не отнасящи се пряко за придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби по метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се докладват на нетна база.

(и) Данък върху печалбата

Дружеството е освободено от корпоративен данък върху печалбата като АД със специална инвестиционна цел.

(й) Нетен доход на акция

Дружеството представя основен нетен доход на акция (НДА) и такъв с намалена стойност за своите обикновени акции. Основният НДА се изчислява като се раздели печалбата или загубата за притежателите на обикновени акции на Дружеството на средно претегления брой на обикновени акции през периода, коригиран за притежавани собствени акции. НДА с намалена стойност се определя като се коригира печалбата или загубата за притежателите на обикновени акции и средно претегления брой на обикновени акции, коригиран за притежавани собствени акции и с ефектите от всички намаляващи стойността условни обикновени акции, които включват конвертируеми облигации и опции върху акции отпуснати на служители.

(к) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, са в сила за финансови периоди започващи след 1 януари 2010 г., не са били приложени по-рано при изготвянето на този годишен финансов отчет. Не се очаква тези промени да засегнат годишния финансов отчет на Дружеството.

Бележки към годишния финансов отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

Документи издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да отбележи, че следните ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са приложени от Дружеството при изготвянето на този годишен финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за прилагане на Европейската комисия.

- МСФО 9 *Финансови инструменти* (издаден ноември 2009) и *Допълнения към МСФО 9* (издадени октомври 2010) влизат в сила от 1 януари 2013 г. и може да променят класификацията и оценката на финансови инструменти. Размерът на условияния ефект не е определен досега.
- Изменения в МСФО 7 *Финансови инструменти: Оповестяване* (издадени октомври 2010) в сила от 1 юли 2011 г. – ръководството не очаква тези промени да засегнат финансовия отчет на Дружеството.
- Изменения в МСС 12 *Отсрочени данъци: Възстановяване на базовите активи* (издадени декември 2010) в сила от 1 януари 2012 – ръководството не очаква тези промени да засегнат финансовия отчет на Дружеството.
- Изменения в МСФО 1 *Силна хиперинфлация и премахване на фиксираните дати при първоначално прилагане* (издадени декември 2010) в сила от 1 юли 2012 – ръководството не очаква тези промени да засегнат финансовия отчет на Дружеството
- Подобрения в МСФО 2010 (издадени април 2010), в сила от различни дати, по принцип от 1 януари 2011 г. – ръководството не очаква тези промени да засегнат финансовия отчет на Дружеството.

4) Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

(i) *Имоти, машини, съоръжения и оборудване*

Пазарната цена на имот е приблизителната оценка на сумата, за която имота може да бъде разменен към датата на оценката между желаещи купувач и продавач в сделка при пазарни условия след подходящо маркетингово, и страните са действали съзнателно.

Справедливата стойност на машини, съоръжения и оборудване е базирана на пазарен подход и подход на цената на придобиване чрез използване на котиран пазарни цени за сходни позиции когато са налични, и стойност на подмяна когато е подходящо. Приблизителната оценка на амортизираната стойност на подмяна отразява корекциите за физическо износване, както и за функционално и икономическо остаряване.

(ii) *Инвестиционни имоти*

Външна, независима фирма за оценка, с подходяща призната професионална квалификация и скорошен опит в местоположението и категорията на имотите, подлежащи на оценка, прави оценка на портфейла на Дружеството от инвестиционни имоти на всеки шест месеца. Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума, за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетингово, в която страните са действали съзнателно.

Бележки към годишния финансов отчет

4) Определяне на справедливите стойности (продължение)

При отсъствие на текущи цени на активен пазар, оценките са изготвени като се взема предвид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Към приблизителната наемна стойност се прилага пазарен доход, за да се стигне до брутна оценка на имота. Когато действителните наеми се различават съществено от приблизителната наемна стойност, се правят корекции, които да отразяват действителните наеми.

Оценките отразяват, когато това е уместно, типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отдаване под наем на свободни помещения, разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховки между Дружеството и наемателя, и оставащия икономически живот на имота. Когато преразглеждането или подновяването на наемите са в процес на договоряне с очаквани увеличения със задна дата, се предполага, че всички предизвестия и, когато е приложимо, отговори на предизвестия, са обслужени валидно и в рамките на уместните срокове.

Инвестиционни имоти в процес на изграждане се оценяват чрез изчисляване на справедливата стойност на завършените инвестиционни имоти и намаляване от тази сума на изчислените разходи за завършване на изграждането, финансовите разходи и разумен марж на печалбите.

(iii) Търговски и други вземания

Справедливата стойност на търговски и други вземания, с изключение на незавършено строителство, се определя като настоящата стойност на бъдещите парични потоци, се дисконтира с пазарна лихва към отчетната дата. Това се прави само за целите на оповестяването или за придобити в бизнес комбинация.

(iv) Не-деривативни финансови задължения

Справедливите стойности, които се определят за целите на оповестяването се изчисляват на базата на настоящата стойност на бъдещи парични потоци на главници и лихви дисконтирани с пазарен лихвен процент към датата на отчета. По отношение на пасив компонента от конвертируеми облигации, пазарната лихва се определя от сходни пасиви, които нямат опция за конвертиране. За финансов лизинг пазарният лихвен процент се определя на базата на сходни лизингови договори.

5) Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството.

Общи положения за управление на риска

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Одит комитетът на Дружеството следи как ръководството осигурява съответствие с политиките за управление на риска, и преглежда адекватността на рамката за управление на риска по отношение на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

Бележки към годишния финансов отчет

5) Управление на финансовия риск (продължение)

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти.

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Прегледът на Дружеството включва външни оценки, когато е възможно, а в някои случаи банкови референции.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че тя винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да понесе неприемливи загуби или да навреди на репутацията на Дружеството.

Дружеството прилага изчисление на себестойността на базата на дейности за своите продукти и услуги, което подпомага за следенето на паричните потоци и за оптимизиране на възвръщаемостта на инвестициите. Обикновено Дружеството гарантира, че разполага с достатъчно парични средства при поискване, за да посрещне очакваните оперативни разходи за период от 60 дни, включително обслужването на финансовите задължения, с изключение на потенциалното въздействие на екстремни обстоятелства, които не могат да бъдат предвидени, като природни бедствия.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неините инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Управление на капитала

Политиката на Съвета на директорите е да се поддържа силна капиталова база така, че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. Капиталът се състои от акционерен капитал, резерви от емисии на акции, други резерви и неразпределена печалба. Съветът на директорите следи възвръщаемостта на капитала, както и нивото на дивидентите за обикновените акционери.

Коефициент на нетни дългове към коригиран собствен капитал на Дружеството към датата на отчета е, както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2010	2009
Общо пасиви	119,232	110,061
Намалени с: пари и парични еквиваленти	353	4,817
Нетни дългове	118,879	105,244
Общо собствен капитал	(14,167)	(6,955)
Коефициент на нетен дълг към собствен капитал към 31 декември	(8.39)	(15.13)

През годината не е имало промени в подхода за управлението на капитала на Дружеството.

Бележки към годишния финансов отчет

6) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бел.</i>	Земи	Сгради	Оборудване, инвентар и др.	В процес на изгражда- ване	Общо
Отчетна стойност						
Баланс към 1 януари 2010		66,407	5,721	45	21,803	93,976
Придобити активи		-	-	2	12,474	12,476
Отписани активи		(1,448)	(5,439)	-	(1,334)	(8,221)
Баланс към 31 декември 2010		64,959	282	47	32,943	98,231
Амортизация и загуби от обезценка						
Баланс към 1 януари 2010		-	(3)	(13)	-	(16)
Амортизация за годината		-	(7)	(16)	-	(23)
Загуби от обезценка		(4,396)	(4)	-	-	(4,400)
Баланс към 31 декември 2010		(4,396)	(14)	(29)	-	(4,439)
Балансова стойност						
Към 1 януари 2010		66,407	5,736	32	21,803	93,978
Към 31 декември 2010		60,563	268	18	32,943	93,792

7) Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти съдържат земя и хотелска сграда в гр. Хисаря, които се дават под наем.

8) Търговски и други вземания

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бел.</i>	2010	2009
Търговски и други вземания от свързани лица		-	401
Вземания от клиенти и доставчици		1,292	1,284
Предоставени аванси		2,582	2,552
Други вземания		125	77
		3,999	4,314

Бележки към годишния финансов отчет

9) Пари и парични еквиваленти

<i>В хиляди лева</i>	2010	2009
Суми по банкови сметки	342	10
Блокирани парични средства	-	4,730
Парични средства в брой	11	77
Пари и парични еквиваленти	353	4,817

10) Капитал и резерви

<i>В броя акции</i>		Обикновени акции	
		2010	2009
Издадени към 1 януари		247,786	97,500
Издадени срещу пари в брой		-	150,286
Издадени и напълно изплатени към декември	31	247,786	247,786
Оторизирани - номинална стойност 10 лева			

Обикновени акции

Всички акции са равнопоставени по отношение на остатъчните активи на Дружеството.

Притежателите на обикновени акции имат право да получават дивиденди на обявените дати и имат

Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв се отнася до преоценката на имоти, машини и съоръжения преди рекласифицирането им като инвестиционни имоти.

11) Доходи на акция

Основен доход на акция

Изчислението на основен доход на акция към 31 декември 2010 г. е базирано на загубата за обикновени акционери от 6,086 хил. лв. (2009: 6,955 хил.лв), и средно претегления брой обикновени акции от 247,786 хил. (2009: 247,786 хил.).

12) Заеми

Тази бележка дава информация за договорните условия на лихвоносните заеми на Дружеството, които се отчитат по амортизирана стойност.

<i>В хиляди лева</i>	2010	2009
Нетекущи пасиви		
Обезпечени банкови заеми от КТБ	24,563	34,043
Облигационни заеми	43,028	43,028
	67,591	77,071

Бележки към годишния финансов отчет

13) Търговски и други задължения

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бел.</i>	2010	2009
Задължения към доставчици и клиенти		405	112
Получени аванси		48,691	29,983
Други вземания		47	4
		<u>49,143</u>	<u>30,099</u>

14) Събития след датата на отчетния период

Не са настъпили събития след датата на отчетния период, които да изискват тяхното оповестяване.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА “ХЕЛТ ЕНД УЕЛНЕС” АДСИЦ
за 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 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:

- I. Първа емисия, петгодишна с ISIN код BG2100001077, емитирана на 01.02.2007г., на стойност 7 000 000(седем милиона) евро, лихвен процент -7.75%;
- II. 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 2010 г. „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, вземайки 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.

Към края на 2010г. е извършена преоценка на всички недвижими активи съгласно „Актуализация на пазарните оценки”, изготвени от „Явлена Импакт” АД. Съгласно тази преоценка активите в баланса към 31.12.2010г. са със следните стойности:

В хиляди лева

Активи	
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	93,792
Нематериални активи	2
Инвестиционни имоти	6,621
Общо нетекущи активи	100,415

2. Финансови резултати на “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ към 31.12.2010г.

Финансовият резултат към 31.12.2010г. е загуба в размер на (6,086) х. лева , като са взети под внимание следните сключени предварителни договори за продажба на:

- недвижим имот, находящ се в гр. Хисаря, Община Хисаря, Пловдивска област представляващ спа хотел „Сана Спейс Хотел Хисаря“;
- недвижим имот – самостоятелен обект, находящ се в СГРАДАТА – АПАРТАМЕНТЕН ХОТЕЛ, находящ се в гр. Варна, община Варна, Област Варна, а именно: СПА – ЦЕНТЪР, находящ се в тяло А,С и D от същия имот;
- недвижими имоти, представляващи обект „Летището” ,находящ се в землището на с. Мосомище и в землището на Гоце Делчев, община Гоце Делчев, област Благоевград
- извършена обезценка на активите към 31.12.2010г.

Разходи и резултат:

Наименование	Отчет 31.12.2010г. в хил.лв	Отчет 2009 г.в хил.лв
Разходи за материали	13	339
Разходи за външни услуги и амортизация	1497	1472
Разходи за работни заплати и осигуровки	69	65

Други оперативни разходи	3923	20316
Финансови разходи	1380	670
Финансов резултат	(6086)	(18063)

Структура и динамика на активите

АКТИВИ	Към 31.12.2010г.		Към 31.12.2009г.	
	Хил. лв	%	Хил. лв	%
I.ТЕКУЩИ АКТИВИ в.т.ч.:	4650	4.43	9131	8.86
1.Парични средства	353	0.34	4817	4.67
2.Търговски вземания	3999	3.80	4314	4.19
3. Материални запаси	251	0.24	-	-
4. Текущи данъци за възстановяване	47	0.05	-	-
II.НЕТЕКУЩИ АКТИВИ в т.ч.	100415	95.57	93975	91.14
1. Имоти,машини и съоръжения	93794	89.27	93971	91.14
2.Финансови активи-дъщерни предприятия	-	-	4	0.004
3. Инвестиционни имоти	6621	6.30	-	-
ОБЩО АКТИВИ	105065	100.00	103106	100.00

Пасивът на баланса към 31.12.2010 г. е 105 065 хил.лв. и е структуриран, както следва:

ПАСИВИ	Към 31.12.2010г.		Към 31.12.2009г.	
	Х.лв	%	Х.лв	%
I.СОБСТВЕН КАПИТАЛ	-14167	-13.48	-6955	-6.75
II.НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	67591	64.33	77071	74.75
III.ТЕКУЩИ ПАСИВИ	51641	49.15	32990	32.00
ОБЩО	105065	100.00	103106	100.00

II. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ през 2010г.

1. През март 2010г. „Хелт Енд Уелнес”АДСИЦ сключи 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 1946 кв.м., заедно с урегулираните поземлени имоти, в които са построени сградите, с площ от 11 795 кв.м.

2. През юни 2010 г. „Хелт енд Уелнес” АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на следния собствен на дружеството недвижим имот – самостоятелен обект, находящ се в СГРАДАТА – АПАРТАМЕНТЕН ХОТЕЛ, с идентификатор №10135.2569.19.9, изградена на етап „груб строеж” в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с идентификатор №10135.25.69.19, находящ се в гр.Варна, община Варна, Област Варна, а именно: СПА – ЦЕНТЪР, находящ се в тяло А,С и D от описания апартаментен хотел, с площ на спа центъра 4148.22 кв.м., заедно със 19,2547% идеални части от общите части на сградата, при продажна цена над справедливата цена, базирайки се на експертно становище, изготвено от „Явлена Импакт” ООД.

3. През октомври 2010г. „Хелт Енд Уелнес”АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на следните собствени на дружеството недвижими имоти, представляващи обект „Летището”, находящи се в землището на село Мусомища и в землището на гр.Гоце Делчев, Община Гоце Делчев, област Благоевград, а именно: **Имот № 000371** с площ от **33 535 кв.м.**, **Имот № 000370** с площ от **522 340 кв.м.**,

Имот № 000381 с площ от **260 021 кв.м.** и **Имот № 001 342** с площ от **58 784 кв.м.**, ведно с построените в същия имот 25 броя сгради, при продажна цена над справедливата цена, базирайки се на пазарна оценка, изготвена от „Явлена импакт“ ООД.

III. Информация относно сделките, сключени между “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ и свързани лица през 2010г., предложения за такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност.

През 2010г. Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица и сделки извън обичайната му дейност.

IV. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер.

Няма такива събития за “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ през отчетния период.

V. Информация за сделки, водени извънбалансово.

Няма сделки, водени извънбалансово.

VI. Информация за дялови участия и за основните инвестиции на дружеството.

Инвестициите на “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ са основно в сферата на недвижимите имоти. Всички недвижими имоти, в които дружеството е инвестирало, се намират в България.

През януари 2010г. , въз основа на решение на Съвета на Директорите на „Хелт енд уелнес” АДСИЦ, Хелт Енд Уелнес”АДСИЦ прехвърли всички притежавани от Дружеството дялове в “Хелт енд Уелнес Асист Къмпани” ООД, с ЕИК 175456969, а именно 40 броя дружествени дялове с номинална стойност 100 лева всеки от тях, за цена в размер на 4 000 лв.

VII. Информация за сключените от дружеството договори за заем, в качеството на заемополучател.

“Хелт енд Уелнес” АДСИЦ има сключени три договора за банков кредит при следните параметри:

	1-ви кредит	2-ри кредит	3-ри кредит
Размер	538 399,00 лв	5 625 000,00 лв	18 400 007,00 лв
Дата на възникване	26.01.07	06.04.07	16.11.09
Падеж	25.05.12	25.03.12	25.12.12
Контрагент	КТБ АД	КТБ АД	КТБ АД
Лихва	9,50%	9,50%	11.00%
Обезпечение	Ипотека на недвижими имоти - земя и сгради	Ипотека на недвижими имоти - земя и сгради	Ипотека на недвижими имоти - земя и сгради
Цел	за заплащане на 10% от покупната цена на следните недвижими имоти -поземлени имот в гр.Батак;балнеосанаториум "Средна Гора", находящ се в гр. Хисар, община Хисар;Поземлени имоти находящи се в землището на с. Огняново и поземлени имоти находящи се в гр.Велинград,	за заплащане на 10% от покупната цена на недвижим имот в гр. Варна, включително за заплащане на дължимото ДДС върху имота, както и за въвеждане в експлоатация на придобития актив	за въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация

VIII. Информация за сключените договори за заем, в качеството на заемодател.

“Хелт енд Уелнес” АДСИЦ няма сключени договори за заем в качеството си на заемодател.

IX. Информация за използване на средствата от извършена нова емисия ценни книжа.

През 2010 г. „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ няма регистрирана нова емисия ценни книжа.

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

Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ не е публикувало прогнозни резултати за дейността си през 2010г., поради което такъв анализ е невъзможно да бъде направен. Финансовият резултат за годината е загуба в размер на (6,086) х. лева, в резултат на сключени предварителни договори за продажба на: недвижим имот, находящ се в гр. Хисаря, Община Хисаря, Пловдивска област, представляващ спа хотел „Сана Спейс Хотел Хисаря“; недвижим имот – самостоятелен обект, находящ се в СГРАДАТА – АПАРТАМЕНТЕН ХОТЕЛ, находящ се в гр.Варна, община Варна, Област Варна, а именно: СПА – ЦЕНТЪР, находящ се в тяло А,С и D от същия имот; недвижими имоти, представляващи обект „Летището“ находящ се в землището на с.Мосомище и в землището на Гоце Делчев, община Гоце Делчев, област Благоевград и извършена обезценка на активите към 31.12.2010г.

XI. Анализ и оценка на политиката относно управление на финансовите ресурси.

Дружеството управлява така своите финансови ресурси, че да може да обслужва всички свои задължения по облигационните емисии и отпуснатите му кредити – точно, коректно и навреме.

XII. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения.

“Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ ще предприеме всички необходими действия, за да осъществи предварително определените си инвестиционни намерения.

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

През 2010г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на дружеството.

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

Счетоводната политика прилагана от "Хелт енд Уелнес" АДСИЦ е изготвена в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз (ЕС), интерпретациите на КРМСФО, приети от комисията на ЕС, както и специфичните изисквания на българското законодателство, приложими съвкупно към 31.12.2010г. Дружеството прилага одобрена от ръководството счетоводна политика.

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

Съгласно устава на Дружеството, системата на управление е едностепенна и се състои от Съвет на директорите. Членовете на Съвета на директорите се избират и освобождават от Общото събрание на акционерите.

През 2010 г. по партидата на дружеството в Търговския регистър няма вписани промени в състава на Съвета на директорите на Дружеството.

На свое заседание, провело се на 15.11.2010г., Съветът на директорите на „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ, с протокол от същата дата, взе решение за свикване на извънредно общо събрание на акционерите на „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ на 05.01.2011г., като под точка 1 от дневния ред е предвидено вземане на решение за промени в състава на Съвета на директорите на дружеството. Съгласно предложението за решение се предлага да бъдат освободени като членове на Съвета на директорите на дружеството следните лица - Димитър Стефанов Въртигов и Ваня Павлова Иванова и се предлага да бъдат избрани за членове на Съвета на директорите на дружеството следните лица – Весела Росенова Осиковска и Божидар Бориславов Миладинов.

Предложените промени в състава на Съвета на директорите на Дружеството са вписани по партидата на дружеството в Търговския регистър през януари 2011г.

XVI. Информация за възнагражденията, наградите и ползите за всеки от членовете на Съвета на директорите.

През 2010 г. членовете на Съвета на директорите са получили брутни възнаграждения, както следва:

Димитър Стефанов Въртигов - 12190.88 лв

Ваня Павлова Иванова - 4560,15 лв.

Николинка Димитрова - Рангелова - 5699,99 лв.

Управителят на дъщерното дружество "Хелт енд Уелнес Асист Къмпани" ООД не е получавал възнаграждение през 2010 г.

Членовете на Съвета на директорите на "Хелт енд Уелнес" АДСИЦ не са получавали възнаграждение през последната финансова година от дъщерни дружества на "Хелт енд Уелнес" АДСИЦ.

Членовете на Съвета на директорите на "Хелт енд Уелнес" АДСИЦ не са получавали непарични възнаграждения през последната финансова година.

Членовете на Съвета на директорите на "Хелт енд Уелнес" АДСИЦ не са получавали условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, включително и възникнало, но дължащо се към по-късен момент.

"Хелт енд Уелнес" АДСИЦ няма договорености по отношение дължими суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения.

XVII. Информация за притежавани от членовете на 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 са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Дружеството е с капитал 2 478х.лева, разпределени в 247 786 броя обикновени безналични акции с номинал 10 /десет/ лева всяка една. Налице е съответствие между регистрирания и отразения по счетоводни данни капитал към 31.12.2010г.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на "Хелт енд Уелнес" АДСИЦ.

XVIII. 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.

На основание чл.194 от Търговския закон всеки акционер на дружеството, независимо дали е член на Съвета на директорите, има право да придобие такава част акции от нова емисия, с които ще се увеличава капиталът на дружеството, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението.

“Хелт енд Уелнес” АД няма план за възнаграждение чрез издаване на опции върху акциите на дружеството.

XIX. Информация относно участието на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 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.

Освен, като членове на Съвета на директорите на “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ, през 2010г. и към 31.12.2010г. членовете на Съвета на директорите 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
Димитър Стефанов Въртигов член на Съвета на директорите на “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ	1.Член на Съвета на директорите на „Балканагроресурс” АД, гр. София, район Красно село, ул. 20-ти април № 6, вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията, с ЕИК 130922775 2.Изпълнителен директор на „Гарант Интернешънъл” АД, гр. София, район Илинден, бул. Пиротски № 183, рег. по ф.д. № 8476/2002г. по описа на СГС, БУЛСТАТ 130980383	

	<p>3.Управител на „Виена Вест Бизнес Сървис-Мултиекс Консорциум” ООД, гр. София, район Средец, ул. Княз Ал. Батенберг № 1, рег. по ф.д № 9584/2002г. по описа на СГС, БУЛСТАТ 130989396</p> <p>4. Член на Съвета на директорите на Сдружение „Български бизнес ангели”, гр. София, ж.к. Младост, бул. Цариградско шосе № 135, рег. по ф.д. № 496/2008г. по описа на СГС, БУЛСТАТ 175557466</p>	
<p>Ваня Павлова Иванова член на Съвета на директорите на “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ</p>	<p>Член на Съвета на директорите на „ КТБ Асет Мениджмънт” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, Район Средец, ул. „Граф Игнатиев” № 10, вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията, с ЕИК 175436564</p>	
<p>Николинка Димитрова Димитрова-Рангелова член на Съвета на директорите на “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ</p>	<p>Управител на „Киндер 2002” ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. Стрелбище, бл.16, вх.А, ет.6, ап.17, вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията, с ЕИК 130945208</p>	<p>50% от капитала на „Киндер 2002” ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. Стрелбище, бл.16, вх.А, ет.6, ап.17, вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията, с ЕИК 130945208</p>

XX. Информация относно договорите по чл. 240б от Търговския закон, сключени през 2010г.

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 съответния орган и да не участват, както и да не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи.

През 2010г. нито един от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица не са сключвали сделки или договори с Дружеството, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

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

През 2010 г. Дружеството не е извършвало обратно изкупуване на акции, както и не е притежавало и не притежава собствени акции.

Съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружество със специална инвестиционна цел не може да обезпечава чужди задължения или да предоставя заеми.

През 2010г. 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.

XXII. 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.

Доколкото е известно на Дружеството, същото не е информирано за наличието на договорености между негови акционери или облигационери, в следствие на което могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации притежавани от тях.

XXIII. 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 края на 2010г. "Хелт енд Уелнес" АДСИЦ не е страна по такива производства.

XXIV. Данни за Директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите – г-жа Илиана Величкова Павлова

Адрес за кореспонденция- София 1000, . “Цар Самуил” № 79, ет.3, ап.7

Тел. +35929375683

Факс +35929375607

e-mail: IPavlova@corpbank.bg

XXV. 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 през 2010г. е 48.50 лв., а номиналът на акциите е 10.00лв.

XXVI. 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.

1. Структура на капитала на дружеството

Акционерен капитал

Дружеството е с капитал в размер на 2 477 860 лева, разпределени в 247 786 броя обикновени безналични акции с номинал 10 (десет) лева всяка една. Налице е съответствие между регистрирания и отразения по счетоводни данни капитал към 31.12.2010г. Всички издадени Акции са напълно изплатени. Акционерният капитал на дружеството не е променян през 2010 г.

Всички акции са равнопоставени по отношение на остатъчните активи на Дружеството. Всички издадени акции от капитала на дружеството са от един клас и дават еднакво право на глас, и никой акционер не разполага с права на глас, различни от тези на другите акционери. 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.

Дружеството няма ценни книжа, не допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България.

Предимства на акционерите при записване на нови акции

Всеки притежател на акции има право да запише нови акции, издадени от Дружеството, пропорционално на притежаваните от него издадени акции. Броят на издадени акции, необходими за записване на една нова акция се определя с решение на Общото събрание на акционерите, с което се одобрява и увеличението на капитала. Това право на акционерите не може да бъде отнето по решение на Общото Събрание; все пак законът предвижда, че акционерите нямат право, ако новата емисия акции се издава с определени изчерпателно описани в закона цели: (а) за осъществяване на вливане или на търговско предлагане за замяна на акции; или (б) за осигуряване правата на притежателите на конвертируеми облигации и варианти. Лицата, които на 14-тия ден след решението на Общото Събрание за увеличаване на капитала са акционери на Дружеството, получават права за участие в увеличението на капитала. Ако обаче решението за увеличение на капитала е взето от Съвета на директорите, права за участие в увеличението на капитала се получават от лицата, които са акционери на Дружеството на 7-мия ден след обнародване в "Държавен вестник" на съобщението за публично предлагане на новите акции (за начало на подписката). На работния ден, следващ изтичане на горепосочения 14-дневен, съответно 7-дневен срок, Централният депозитар открива сметки за права на името на съответните акционери.

Началната дата, на която правата могат да бъдат упражнени, чрез записване на нови акции или да бъдат продадени на БФБ, се определя в решението за увеличение на капитала и се посочва в съобщението за публичното предлагане. Крайната дата за упражняване на правата трябва да бъде между четиринадесет и тридесет дни от началната дата. Всички неупражнени в този срок права се предлагат за закупуване на едnodневен публичен аукцион на БФБ на 5-тия работен ден след крайната дата за упражняване на правата. Всяко право, придобито на аукциона, следва да бъде упражнено в рамките на десет работни дни.

2. Ограничения върху прехвърлянето на акции

Не съществуват ограничения за прехвърляне на ценните книжа и акционерите не се нуждаят от одобрението на дружеството или на друг акционер при прехвърлянето

на акции.

Някои нормативни задължения за разкриване на информация според Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа, всеки акционер е задължен да информира Дружеството и Комисията за финансов надзор, в случай че правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5% или числократно на 5%. За целите на това изискване правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо от това дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Това уведомление за дялово участие трябва да бъде подадено незабавно, но не по-късно от 4 работни дни от деня, следващ деня, в който акционерът узнае за придобиването, прехвърлянето или за възможността да упражнява правата на глас или на който съобразно конкретните обстоятелства е бил длъжен да узнае, независимо от датата, на която е извършено придобиването, прехвърлянето или е възникнала възможността за упражняване на правата на глас или е уведомен за настъпването на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас. Когато достигането или преминаването на праговете е в резултат на пряко придобиване или на прехвърляне на акции с право на глас, задължението за уведомяване се изпълнява най-късно до края на деня, следващ придобиването или прехвърлянето на акциите.

Информация за промяната в дяловото участие се оповестява посредством публичния регистър, воден от Комисията за финансов надзор. Непряко притежаваните дялови участия в Дружеството от определено лице също са предмет на разкриване в един или повече от следните случаи: а) права на глас, притежавани от трето лице, с което лицето е сключило споразумение за следване на трайна обща политика по управлението на дружеството чрез съвместно упражняване на притежаваните от тях права на глас; б) права на глас, притежавани от трето лице, с което лицето е сключило споразумение, предвиждащо временно прехвърляне на правата на глас; в) права на глас, свързани с акции, предоставени като обезпечение на лицето, при условие че може да контролира правата на глас и изрично е декларирало намерението си да ги упражнява; г) права на глас, свързани с акции, предоставени за ползване на лицето; д) права на глас, които се притежават или могат да бъдат упражнявани от дружество, върху което лицето упражнява контрол; е) права на глас, свързани с акции, депозирани в лицето, които то може да упражнява по своя преценка без специални нареждания от акционерите; ж) права на глас, притежавани от трети лица от тяхно име, но за сметка на лицето; з) права на глас, които лицето може да упражнява в качеството му на пълномощник, когато то може да ги упражнява по своя преценка, без специални нареждания от акционерите.

Горните изисквания за разкриване на дялово участие не се прилагат, за права на глас, свързани със: а) акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката; б) акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма. Не се изисква уведомяване от маркет-мейкър, действащ в това си качество, чието право на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, при условие че: а) е получил лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник съгласно чл. 3 от Директива 93/22/ЕИО на Съвета относно инвестиционните услуги в областта на ценните книжа; б) не участва в управлението на дружеството и не упражнява влияние върху дружеството за покупка на акциите или поддържане на цените им.

Независимо от горните прагове, всеки член на Съвета на директорите на Дружеството е длъжен да разкрие в междинните тримесечни доклади за дейността и в годишния доклад на Дружеството информация за вида и броя на акциите, които той притежава в Дружеството и съотношението, които тези акции представляват от съответния клас акции, както и правото на собственост върху всякакви опции за придобиване на ценни книжа, издадени от Дружеството. Междинните тримесечни доклади и Годишният доклад на Дружеството се оповестява чрез публичния регистър, воден от Комисията за финансов надзор, на интернет страницата на БФБ, пред обществеността чрез избраната от Дружеството информационна агенция, както и на интернет страница на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са задължени да обявят пред дружеството, Комисията за финансов надзор и БФБ: (а) юридическите лица, в които притежават, пряко или непряко, 25% или повече от правата на глас или правата, над които упражняват контрол; (б) юридическите лица, в които участват в надзорни или управителни органи или са назначени като прокуристи; или (в) настоящите и бъдещи сделки, по отношение на които те смятат, че биха могли да бъдат определени като "заинтересувани" лица.

3. Основни акционери, притежаващи пряко или непряко 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството

В таблицата по-долу са посочени данни за акционерите, които **притежават пряко 5% или повече процента от капитала на дружеството, към 31.12.2010г.:**

- ✓ „РЕМА ТРЕЙД” , ЕИК 175073741 – брой акции 59 747, представляващи 24,11 % от капитала на Дружеството
- ✓ „АКВАФИНАНС” ЕООД, ЕИК 175076237 – брой акции 116 982, представляващи 47,21% от капитала на Дружеството
- ✓ MEDIABULGARIA HOLDINGS GMBH, Австрия, Виена – брой акции 28 000, представляващи 11,30 % от капитала на Дружеството

Освен посоченото по-горе, Дружеството няма информация за други лица, които притежават пряко или непряко 5 /пет/ или повече процента от капитала на Дружеството.

Всички акции от капитала на Дружеството са от един клас и дават еднакво право на глас и никой акционер на Дружеството не разполага с права на глас, различни от тези на другите акционери.

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

Няма акционери със специални контролни права.

5. Служители на дружеството като акционери

Дружеството няма служители, които да са негови акционери.

6. Ограничения върху правото на глас

Не съществуват ограничения върху правото на глас. Може да възникне едно ограничение по закон: (а) гласуването на определени сделки със свързани лица според чл. 114 от ЗППЦК.

7. Ограничителни споразумения между акционерите

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

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

Уставът на Дружеството предвижда едностепенна система на управление, която се състои от Съвет на директорите.

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.

Уставът на Дружеството предвижда, че кворум от най-малко две трети от всички членове на Съвета на директорите е необходим за провеждането на валидно заседание и вземане на решения. Съгласно Устава на Дружеството решенията на Съвета на директорите се приемат с мнозинство от две трети от всички членове, имащи право да гласуват. Съветът на директорите възлага на един или повече изпълнителните директори да представляват Дружеството. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения, както и да бъдат освобождавани по всяко време от Общото събрание на акционерите. Член на Съвета на директорите може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до Дружеството. В срок до 6 месеца след получаване на уведомлението Дружеството трябва да заяви за вписване освобождаването му в търговския регистър. Ако Дружеството не направи това, заинтересуваният член на съвета може сам да заяви за вписване това обстоятелство, което се вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

Изменения и допълнения на Устава

Уставът на Дружеството предвижда решението за извършване на изменения и допълнения в Устава 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 Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, измененията в Устава не пораждат действие, ако не е налице одобрение на КФН. Измененията и допълненията на Устава на Дружеството се вписват в Търговския регистър след представяне на одобрението на КФН.

9. Правомощия на Съвета на директорите

Съветът на директорите е постоянно действащ колективен орган на управление и представителство на Дружеството, който осъществява правомощията си под контрола на Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите осъществява дейността си съобразно закона, устава на Дружеството и решенията на общото събрание. Съветът на директорите взема решения за всички въпроси, които не са от изключителната компетенция на Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите се отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите.

10. Обратно изкупуване на акциите

Взимането на решение 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 Търговския закон, ЗППЦК и други приложими закони.

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

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

Доколкото е известно на Дружеството, няма съществени договори, които биха влезли в сила, биха се променили или прекратили в случай на смяна на контролиращия акционер.

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

Няма такива споразумения между дружеството и управителните му органи и служители.

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 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.

Независимо от присъединяването си към Кодекса Дружеството продължи да изготвя Програма за добро корпоративно управление, респективно да я актуализира, като през 2009 г. Програмата беше актуализирана. Програмата за корпоративно управление също е съобразена със заложените в Кодекса изисквания и препоръки.

През 2010г. членовете на Съвета на директорите са съобразявали дейността си с Националния кодекс за корпоративно управление. През 2011г. 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 през отчетната 2010г. бяха изцяло в съответствие със стандартите за добро корпоративно управление, заложен 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 отчетната 2010г. 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.

Съставът на Съвета на директорите гарантира независимостта и безпристрастността на решенията и действията на неговите членове. През отчетната 2010г. Съветът на директорите се състоеше от трима членове – единият от които е независим по смисъла на ЗППЦК, като независимият член действаше 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. През отчетната 2010г. съставът на Съвета на директорите беше следният - двама члена с висше икономическо образование и специализации в чужбина, а третият член с висше образование от спортната академия и специализации в сферата на хотелиерството, като всички членове на Съвета на директорите отговарят на изискванията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна 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 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 изпълнителен член на съвета.

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.

Одит и вътрешен контрол

Съветът на директорите осигуряваше независим одит, 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 одит се извършва 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, се мотивира пред редовното годишно общо събрание на акционерите за предложението си за избор на одитор, ръководейки се от установените изисквания за професионализъм.

Гаранция за прозрачността в управлението на Дружеството е независимият финансов одит и заверка на Годишния финансов отчет за 2010г., осъществен от регистрирания одитор Николай Орешаров, диплома № 0494.

Защита правата на акционерите

През изтеклия отчетен период "Хелт енд Уелнес" АДСИЦ изпълни изискванията за осигуряване на равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните, както и изискванията, касаещи защитата на техните права и интереси, своевременното разкриване на информацията относно дейността на Дружеството и осигуряване на достъпност на акционерите до тази 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 заседания;

- 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;
- Провеждане на политика към подпомагане на акционерите при упражняването на техните права;
- Присъствие на членовете на корпоративното ръководство на общите събрания на акционерите;
- Гарантиране правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез своевременното представяне на протокола от общото събрание на КФН, БФБ-София и обществеността и публикуването му на интернет страницата на Дружеството.

Разкриване на информация

Съветът на директорите на Дружеството е полагал необходимите усилия с цел разкриване пред КФН и обществеността на регулирана информация, вкл. периодичната информация, в т.ч. финансовите отчети (тримесечни и годишни) – изготвяни със съдържанието и 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.

За периода от издаването на лиценз на дружеството за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел КФН не е налагала принудителни административни мерки на “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ поради неизпълнение на задълженията за разкриване на информация.

На интернет страница на Дружеството се разкрива информация за дейността на Дружеството. През 2010 г. Дружеството продължи своевременно да публикува и поддържа на своята интернет страница, регулирана и друга актуална информация в множество насоки, свързани с дейността на дружеството. През 2011г. фокусът на вниманието ще бъде към подобряване визията и функционалните възможности на корпоративния интернет сайт, с оглед подобряване на разкриването на информация.

Освен, чрез интернет страницата на дружеството, акционерите и инвеститорите получават своевременно информация и чрез електронната медия „Инвестор БГ“.

Организацията на дейността на Съвета на директорите, 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.

Офисът на Дружеството в гр. София е отворен за акционерите и за техните въпроси през всеки работен ден от седмицата.

Заинтересовани лица

Корпоративното управление осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които Дружеството директно 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 и обществеността като цяло. 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.

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

25. 03.2011г

Изпълнителен директор:

Гр.София

Весела Осикова*

