

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

**КЪМ 30.09.2009г.**

**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 деветте месеца на 2009г.**

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

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

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

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

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

- 2- Втора емисия със срок две и половина години, с ISIN код BG2100010078, емитирана на 15.05.2007г., на стойност 15 000 000( петнадесет милиона)евро, лихвен процент -7.75 %;
- 3- 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 първите двете емисии на дружеството са качени за вторична търговия на „Българска Фондова Борса- София” АД.

През третото тримесечие на 2009г. „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.

Активите в баланса на Хелт енд Уелнес АДСИЦ към 30.09.2009г. са със следните стойности:

- 1.- Земя- 76 198 000.00лв.
- 2.- Сгради- 13 866 000.00лв.
- 3.-Разходи по придобиване и ликвидация- 23 959 000.00лв.

## **2.Финансови резултати на “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ към 30.09.2009г.**

“Хелт енд Уелнес” АДСИЦ е с капитал 975 000.00лв., разпределени в 97 500броя обикновени безналични акции с номинал десет лева всяка една. Налице е съответствие между регистрирания и отразения по счетоводни данни капитал към 30.06.2009г. Регистрирана е текуща печалба в размер на 843 000.00лв.,

### **Разходи и резултат**

Наименование	Отчет 30.09.2009г. в ХИЛ.ЛВ	Отчет 30.09.2008 г. в ХИЛ.ЛВ
Разходи за работни заплати и осигуровки	46	24
Разходи за външни услуги	904	498
Други оперативни разходи	411	17

Финансови разходи	351	3093
Финансов резултат преди данъчно облагане	843	(3579)

Общо приходите от дейността възлизат на 7 724 000.00лв. и се формират от основно от постъпления от продажба на право на строеж на имота в гр.Велинград и приходи от лихви.

### Структура и динамика на активите

АКТИВИ	Към 30.09.2009г.		Към 31.12.2008г.	
	Хил. лв	%	Хил. лв	%
I.ТЕКУЩИ АКТИВИ в.т.ч.:	<b>4015</b>	3.4%	<b>5951</b>	7.64%
1.Парични средства	366	0.31%	466	0.60%
2.Търговски вземания	3642	3.09%	5485	7.04%
3. Данъци за възстановяване	-	-	-	-
II.НЕТЕКУЩИ АКТИВИ в т.ч.	<b>114072</b>	96.60%	<b>71940</b>	92.36%
1. Имоти,машини и съоръжения-	114058	96.588%	71936	92.35%
2. Инвестиции в дъщерни предприятия	4	0.003%	4	0.01%
3.Нематериални активи	10	0.009%	-	-
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>118087</b>	100.00	<b>77891</b>	100.00

Пасивът на баланса към 30:09.2009 г. е 118 087 хил.лв. и е структуриран както следва:

ПАСИВИ	Към 30.09.2009г.		Към 31.12.2008г.	
	Х.лв	%	Х.лв	%
I.СОБСТВЕН КАПИТАЛ	3748	3.17%	2905	3.73%
II.НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	84629	71.67%	57826	74.24%
III.ТЕКУЩИ ПАСИВИ	29710	25.16%	17160	22.03%
<b>ОБЩО</b>	<b>118087</b>	<b>100.00</b>	<b>77891</b>	<b>100.00</b>

## II. Важни корпоративни събития, настъпили през 2009г.

1. На 26.01.2009г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестено, че „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ и „Хелт Енд Уелнес Асист кърпани“ ООД в качеството си на обслужващо дружество, сключиха предварителен договор с „Критие“ ЕООД, за прехвърляне-продажба правото на строеж на обект „СПА Хотел с апартаментна част“, находящ се в гр. Велинград.
2. На 30.01.2009г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестен отчетът за дейността на „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ за четвъртото тримесечие на 2008г.
3. На 16.03.2009г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестено, че на проведено на 14.03.2009г. заседание на Съвета на директорите на „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ е взето решение за издаване на трета по ред емисия корпоративни облигации, при условията на частно предлагане и при следните параметри на облигационния заем: Обща номинална стойност на предлаганите облигации - 15 000 000 евро; брой облигации - 15 000 броя; Номиналната и емисионната стойност - 1 000 евро; валутата на емисията - евро; Срочност и падеж на емисията - 5г. считано от датата на сключване на заема; Дата на издаване на облигациите - 17.03.2009г.; Начин и срок на плащане на главницата - еднократно, едновременно с извършването на последното купонно плащане, на датата на падежа; Лихва - фиксиран лихвен процент в размер на 8.50%, изчислен на годишна база, платим на 12-месечни купонни плащания; Вид на облигациите - Облигациите са обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени; Обезпечение: Първа по ред договорна ипотека в полза на банка-довереник на облигационерите върху недвижими имоти, придобити със средствата от набраната емисия; Банка-довереник - Юробанк И Еф Джи България АД.
4. На 18.03.2009г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестено, че съгласно решение на Съвета на директорите, на 17 март 2009г. „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ е сключил облигационен заем, както следва: Вид на облигациите - обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, обезпечени с имущество, придобито със средствата, набрани от облигационния заем; Обща номинална и емисионна стойност на облигационния заем - до 15 000 000 евро; брой облигации - 15 000 броя;

Номиналната и емисионната стойност на една облигация- 1 000 евро; валутата на емисията - евро; Срок на облигационния заем – 5г. считано от датата на сключване на заема; Изплащане на главницата – еднократно на падежа; Лихва – 8.50% годишно; Период на лихвено плащане – 12-месечен; Цел на облигационния заем – набраните средства от емисията ще бъдат използвани от емитента за изпълнение на инвестиционната му програма и в рамките на обичайната му дейност за придобиване на недвижими имоти; Обезпечение: Първа по ред договорна ипотека върху недвижимите имоти, придобити със средствата, набрани от облигационния заем, чредена в полза на довереника на облигационерите; Обслужваща банка – набирането на сумите срещу записаните облигации се извършва чрез банката-депозитар Обединена българска банка АД.

5. На 31.03.2009г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестен годишният отчет на „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ е сключил нотариален акт за учредяване на право на строеж върху обект Спа хотел в гр. Велинград.

6. На 06.04.2009г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестено решение на общото събрание на облигационерите по третата по ред емисия облигации, издадени от „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ, за избор на Юробанк И Еф Джи България АД за банка довереник на облигационерите.

7. На 22.04.2009г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестено, че „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ е сключило нотариален акт за покупка на недвижими имоти в землището на с. Огняново и с. Мусомища, община Гоце Делчев.

8. На 30.04.2009г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестен отчетът за дейността на „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ за първото тримесечие на 2009г.

9. На 18.05.2009г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестено, че „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ е сключило нотариален акт за покупка на шест поземлени имоти в землището на гр. Разлог

10. На 28.05.2009г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестено, че „Хелт Енд Уелнес“АДСИЦ е сключило нотариален акт за покупка на два поземлени имоти в землището на гр. Смолян

11. На 30.05.2009г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестено, че „Хелт Енд Уелнес”АДСИЦ е сключило нотариален акт за покупка на девет поземлени имоти в землището на гр. Шабла

12. На 30.05.2009г. на КФН, БФБ и обществеността бе представена поканата за свикване и материалите за Редовното годишно общо събрание на акционерите на „Хелт Енд Уелнес”АДСИЦ, насрочено за 3 юли 2009 г.

13. На 01.06.2009г. на КФН, БФБ и обществеността бе представена Публикация на поканата за свикване на Редовното годишно общо събрание на акционерите на „Хелт Енд Уелнес”АДСИЦ, насрочено за 3 юли 2009 г.

14. На 01.06.2009г. на КФН бяха представени за издаване на одобрение на основание чл.15 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел предложените от Съвета на директорите промени в устава на дружеството, включени като точка 9 от дневния ред на насроченото за 3 юли 2009 г. редовното годишно общо събрание на акционерите на „Хелт Енд Уелнес”АДСИЦ, като КФН със свое Решение № 542-ДСИЦ от 12 юни 2009г. е издала одобрение на така предложените промени в устава на дружеството.

15. На 06.07.2009г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестено, че на редовното годишно общо събрание на акционерите на “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ, проведено на 03 юли 2009 г., бяха приети всички проекторешения, предложени от Съвета на директорите на дружеството, включително предложенията за разпределяне на финансовия резултат на дружеството за 2008г.(загуба), за промени в състава на Съвета на директорите на дружеството, за създаване на одитен комитет, за промени в Устава на дружеството и за избор на одитор за 2009г., както следва: 1. Общото събрание на акционерите реши - “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ не разпределя печалба за 2008г., поради обстоятелството, че дружеството е приключило годината със загуба; 2. Общото събрание на акционерите прие промени в състава на Съвета на директорите на дружеството, като освободи като членове на Съвета на директорите на дружеството Людмила Танова Танкова, с ЕГН 5609136679 и Десислава Иванова Йорданова, с ЕГН 7704301459 и избра за членове на Съвета на директорите на дружеството Ваня Павлова Иванова с ЕГН 7610247353, гражданин на РБългария и

Николинка Димитрова Димитрова-Рангелова с ЕГН 7503216993, гражданин на РБългария; 3. Общото събрание на акционерите реши функциите на одитен комитет да се осъществяват от Съвета на директорите на дружеството съгласно чл.40ж от Закона за независимия финансов одит и на основание чл.40ж, ал.2 от Закона за независимия финансов одит, избра новоизбрания член на Съвета на директорите г-жа Ваня Павлова Иванова за председател, който да ръководи заседанията на Съвета на директорите, осъществяващ функциите на одитен комитет; 4. Общото събрание на акционерите прие промени в Устава на “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ, съгласно приложеното в материалите по Дневния ред Предложение за промени в Устава на “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ, като КФН със свое Решение № 542-ДСИЦ от 12 юни 2009г. е издала одобрение на представения проект за промени в устава на дружеството; 5. Общото събрание на акционерите избра Николай Орешаров, притежаващ диплома № 0494, за регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ за 2009 г.

16. На 08.07.2009г. на КФН, БФБ и обществеността бе представен протоколът от заседанието на редовно годишно общо събрание на акционерите на „Хелт Енд Уелнес” АДСИЦ, провело се на 03.07.2009г. в 11.00 часа в седалището на дружеството, гр. София, ул. “Цар Самуил” № 79, ет.3, ап.7, изготвен съгласно изискванията на Търговския закон и устава на дружеството, както и бе оповестена информацията по чл.116, ал.11 от ЗППЦК относно упражнените гласове на акционери чрез представители, а именно, че всички акционери, взели участие в работата на общото събрание, са упражнили гласовете си лично.

17. На 20.07.2009г. на КФН и обществеността бе оповестена информация относно цялата публикувана информация през последните 12 месеца, на основание чл.82б от ЗППЦК, а именно, че “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ е разкривало регулирана информация относно дружеството на Комисията за финансов надзор и „Българска фондова борса-София” АД, като информацията може да бъде намерена на електронните страници на КФН – [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg) и „БФБ-София” АД – [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)., че “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ е разкривало регулираната информация пред обществеността чрез избраната от дружеството информационна медия “Investor.bg”,



като цялата информация, предоставена на медията в пълен нередактиран текст, може да бъде намерена на следния интернет адрес: [www.investor.bg](http://www.investor.bg), както и че инвеститорите могат да получат копие от цялата публикувана информация през последните 12 месеца лично или на посочен от тях електронен адрес, на адреса на управление на дружеството.

18. На 20.07.2009г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестено, че на 20.07.2009г., въз основа на решения на редовното годишно Общо събрание на акционерите на "Хелт енд Уелнес" АДСИЦ, проведено на 03.07.2009г. и подадени заявления от дружеството, в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията, са вписани следните промени, а именно: 1. Вписани са промени в Съвета на директорите на дружеството, а именно – вписано е освобождаването на Людмила Танова Танкова и Десислава Иванова Йорданова като членове на Съвета на директорите на дружеството и като нови членове на Съвета на директорите на "Хелт енд Уелнес" АДСИЦ са вписани Ваня Павлова Иванова и Николинка Димитрова Димитрова-Рангелова (вписване № 20090720093746); 2. Вписани са промените в устава на дружеството, приети на Общото събрание на акционерите, проведено на 03.07.2009г. (вписване № 20090720105631); 3. Обявен е годишният финансов отчет на "Хелт енд Уелнес" АДСИЦ за 2008г. (вписване № 20090720112746), както и бе представен пълният текст на устава на дружеството.

19. На 31.07.2009г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестен отчетът за дейността на „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ към третото тримесечие на 2009г.

20. На 02.09.2009г., на КФН, БФБ и обществеността бяха оповестени, изготвените съгласно изискванията на КФН, годишния консолидиран отчет на „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ за 2008г., тримесечния консолидиран отчет на „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ към първото тримесечие на 2009г. и тримесечния консолидиран отчет на „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ към второто тримесечие на 2009г.

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

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

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

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

- ✓ Стартиране на дейности за въвеждане в експлоатация на хотел в Хисар
- ✓ Преструктуриране на административно - организационната структура

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

Акциите на Дружеството се търгуват на „Българска Фондова Борса -София” АД, като най-високата цена на която са сключени сделки през през 2009г. е 16.00лв., при номинал на една акция 10.00лв.

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

“Хелт енд Уелнес” АДСИЦ прие през януари 2007 г. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. През 2008г. Съветът на директорите е съобразявал дейността си с Програмата.

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.

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

Третата емисия облигации на дружеството предстои да се качи за търговия на регулиран пазар в Република България, и не съществуват ограничения за прехвърляне на ценните книжа. Капиталът на дружеството се състои само от обикновени, безналични акции с право на глас и номинал от 10 лева. Не съществуват ограничения за прехвърлянето на ценните книжа.

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

- ✓ „РЕМА ТРЕЙД” , БУЛСТАТ 175073741 – брой акции 29 249

- ✓ „АКВАФИНАНС” ЕООД, БУЛСТАТ 175076237 – брой акции 38 994
- ✓ „ТЦ ИМОТИ” ЕООД, БУЛСТАТ 131309939 – брой акции 13 003
- ✓ „ИМО АКТИВА” ЕООД, БУЛСТАТ 131455901 - брой акции 9 749
- ✓ „ДУКОВЦИ” ООД, БУЛСТАТ 131451511 - брой акции 6494

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

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

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

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

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

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

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

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

Изпълнителен директор:

Гр.София

30.10.2009г

Димитър Стефанов Въртигов

