

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД**  
**за**  
**дейността**  
**на**  
**„ХЕЛТ ЕНД УЕЛНЕС“ АДСИЦ**  
**към 31.03.2015 г.**

## I. Обща информация за дружеството

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

Дружеството е учредено за неопределен срок.

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

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

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

В съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Съветът на директорите на дружеството през отчетния период е в състав:

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

Към 31.03.2015 г. изплатените нетни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите са следните:

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

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

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

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

Представляващ дружеството е г-н Любен Дунчев Стойков.

Основните функции на „Сана парк ризорт мениджмънт“ ЕООД, които са възложени от „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ с договора за възлагане, са свързани с извършването на правни и всякакъв друг вид консултации във връзка с придобиването, разпореждането и стопанисването на недвижими имоти, наемането и отдаването им под наем. По възлагане от страна на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ обслужващото дружество извършва стопанисване и обслужване на недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в тях, водене и съхраняване на всякаква правна и строителна документация, като предоставя и всякакви други консултации, свързани с дейността на дружеството със специална инвестиционна цел. На обслужващото дружество са възложени и дейностите, свързани с воденето и съхранението на счетоводната и друга отчетност на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ.

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

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

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

Цялата корпоративна информация е налична и на интернет страницата на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ на адрес: [www.hwreit.eu](http://www.hwreit.eu)

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

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

## II. Портфейл на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ

Към 31.03.2015 г. „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ притежава следните имоти:

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

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

### **III. Дейност през първо тримесечие на 2015 г.**

През първо тримесечие на 2015 г. „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ продължава осъществяването на дейността по управление на инвестираните финансови ресурси и привлечени средства в изграждането на недвижими имоти. Дейността на дружеството през отчетното тримесечие продължава основно да е насочена към управление и развитие на проекта Sana Park Resort – к. к. „Св. Св. Константин и Елена“ – гр. Варна, който е разположен на площ от около 24 000 кв. м. Проектът се състои от две отделни сгради с южно изложение, които предлагат 296 апартамента, като на територията на комплекса са разположени SPA & wellness център, магазини, детски кът, конферентна зала, ресторант, развлекателни съоръжения и други удобства.

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

#### **Общи рискове:**

##### *Политически риск:*

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

##### *Инфлационен риск:*

Този риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната способност на местната валута, което би повишило общото ценово равнище в страната. През последните години в Република България инфлационните процеси са сравнително

овладени, като за относително ниското тегло на този риск влияе и фактът, че страната се намира във валутен борд.

**Специфични рискове:**

*Валутен риск:*

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

*Управленски риск:*

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

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

- неблагоприятни изменения на пазарните цени;
- забава при придобиване и продажбата на недвижими имоти;
- рискове, свързани със строителството на недвижимите имоти и въвеждането им в експлоатация;

- конкуренцията при ограничените обекти на инвестиране.

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

#### **V. Влияние на представената информация за дейността на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ върху резултатите във финансовия отчет към 31.03.2015 г.**

Акционерният капитал на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е в размер на 44 601 480 лева. Налице е съответствие между регистрирания и отразения по счетоводни данни капитал към 31.03.2015 г.

#### **Разходи и финансов резултат:**

Наименование	хил. лв.
Разходи за материали	75
Разходи за външни услуги	222
Други разходи	19
Финансови разходи	910
Общо разходи за дейността	1 366
Финансов резултат	(651)

#### **Активи:**

Нетекущи активи	ХИЛ.ЛВ.
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	72 041
Инвестиционни имоти	17 022
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>89 068</b>
Материални запаси	54 137
Търговски и други вземания	14 952
Парични средства и еквиваленти	20
<b>Общо текущи активи</b>	<b>69 109</b>
<b>Общо активи</b>	<b>158 177</b>

**Пасиви:**

Пасиви	ХИЛ. ЛВ.
Собствен капитал	21 332
Нетекущи пасиви	42 423
Текущи пасиви	94 422
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>158 177</b>

**Информация за изпълнение на условията по облигационната емисия на дружеството**

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



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

На 31.03.2015 г., се проведе общо събрание на облигационерите по емисия облигации с ISIN BG2100005094, издадена от „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ.

Общото събрание на облигационерите промени част от условията по емисията по следния начин:

- удължи с 12 (дванадесет) месеца срока за плащане на дължимото на 17.03.2015 г. лихвено плащане, като върху дължимата сума в размер на 1 275 000 евро се начислява лихва в размер на 8 %.

- определи следните дати за плащания на лихвите и главницата по облигационния заем:

Период		Дата на лихвено плащане	Брой дни в периода	Годишен лихвен процент	Сума на дължимата лихва (евро)	Плащане на Номинална стойност (главница) в евро
17.03.2014	17.03.2016	17.03.2016	365	8.00%	1, 377,000	-
17.03.2015	17.03.2016	17.03.2016	365	8.50%	1, 275,000	-
17.03.2016	17.03.2017	17.03.2017	366	8.50%	1, 275,000	-
17.03.2017	17.03.2018	17.03.2018	365	8.50%	1, 275,000	-

17.03.2018	17.03.2019	17.03.2019	365	8.50%	1,275,000	15,000,000
------------	------------	------------	-----	-------	-----------	------------

Общото събрание прие предложеното от емитента допълнително обезпечение по емисия облигации с ISIN BG2100005094, издадена от „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ, определи 30 (тридесет) дневен срок за учредяването на допълнителното обезпечение, като запази всички останали условия по облигационната емисия, в т.ч. възможността „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ да упражни кол опция.

Плащания по облигационната емисия:

Информация за 2015 г.	
Първо тримесечие 01.01.2015 г. - 31.03.2015 г.	За този отчетен период дружеството не дължи плащания по облигационните емисии.

#### **VI. Корпоративни събития, настъпили през първо тримесечие на 2015 г.**

На 20.03.2015 г. по партидата на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ в търговския регистър е обявена покана за свикване на общо събрание на облигационерите по облигационната емисия с ISIN BG2100005094, издадена от дружеството.

Събранието е насрочено за 31.03.2015 г.; при липсата на кворум за 14.04.2015 г. Събранието е проведено на 31.03.2015 г., като на него облигационерите ще взеха решение, с което предоговори част от условията по емисията.

На 09.01.2015 г. в „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ беше представена информация по чл. 145, ал. 1 от ЗППЦК за извършени сделки с акции на публичното дружество както следва:

1. На 06.01.2015 г. „ТЕАА ГРУП“ ЕООД е продало 410 700 броя акции от капитала на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ, в резултат на което делът му е спаднал от 39,2 % на 29,99 %.
2. На 06.01.2015 г. „ЖАНА - АС“ ЕООД е придобило 410 700 броя акции от капитала на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ, в резултат на което делът му се е увеличил от 0.00 % на 9,2 %.

На 10.02.2015 г. по партидата на „Аквафинанс“ ЕООД, ЕИК: 175076237, акционер притежаващ 2 176 576 бр. акции от „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ, възлизаци на 48.80 % от капитала на публичното дружество е вписана промяна в едноличния собственик на „Аквафинанс“ ЕООД. С договор от 03.02.2015 г. досегашният собственик на „Аквафинанс“ ЕООД – „Синектик“ ЕООД е прехвърлило всички свои дялове от това дружество на „Интер финанс инвест“ ЕООД, ЕИК 202667838. Едноличен собственик на

„Интер финанс инвест“ ЕООД и непряко притежаващ над 33 % от „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е г-н Бисер Андонов Лазов. Към датата на това прехвърляне, а и към датата на съставянето на настоящия доклад, не е налице друг акционер, който да притежава над 50 % от публичното дружество.

### ***VII. Предвиждано развитие на дружеството***

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

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

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

Акциите на дружеството се търгуват на „Българска Фондова Борса – София“ АД, сегмент „Дружества със специална инвестиционна цел“, като последната цена, на която са сключени сделки през отчетния период на регулиран пазар – 17.03.2015 г., е 1.620 лв.

### ***IX. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление***

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

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

През първо тримесечие на 2015 г. членовете на Съвета на директорите са

съобразявали дейността си с Националния кодекс за корпоративно управление.

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

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

30.04.2015 г.

гр. София



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Vasil Gunchev".

Васил Гунчев

Изпълнителен директор на

„Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ