

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
за
дейността
на
„ХЕЛТ ЕНД УЕЛНЕС“ АД СИЦ
към 31.12.2015 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.

През отчетния период не са изплащани възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

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

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

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

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

Цялата корпоративна информация е налична и на интернет страницата на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ на адрес: www.hwreit.eu

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

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

II. Портфейл на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ

Към края на отчетния период „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ притежава следните имоти:

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

III. Дейност през четвърто тримесечие на 2015 г.

През четвърто 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 31.12.2015 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.

Разходи и финансов резултат:

Наименование	хил. Лв.
Разходи за материали	100
Разходи за външни услуги	497
Други разходи	1 621
Финансови разходи	13 123
Общо разходи за дейността	17 448
Финансов резултат	21 003

Активи:

Нетекущи активи	хил.лв.
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	71 663
Инвестиционни имоти	17 022
Общо нетекущи активи	88 690
Материални запаси	52 728
Търговски и други вземания	20 020
Парични средства и еквиваленти	11

Общо текущи активи	72 759
Общо активи	161 449

Пасиви:

Пасиви	хил. Лв.
Собствен капитал	12 983
Нетекущи пасиви	76 254
Текущи пасиви	42 212
Общо собствен капитал и пасиви	161 449

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.

В изпълнение на решението на облигационерите „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ стартира процедурата по учредяването на първа по ред ипотека върху този имот в полза на банката довереник по емисията „Юробанк България“ АД. За съжаление в хода на подготовката на документацията беше установено разминаване между описанието на имота и издадената от община Велинград комбинирана скица, което не позволяваше

коректно вписване на ипотеката. По указания на банката довереник емитентът незабавно предприе действия по изготвянето на нови нотариални актове, които да отразяват реалните граници на имота (актовете са изготвени и вписани в имотния регистър). Наред с това, върху имота имаше вписана тежест (право на строеж) в полза на трето лице и съгласно изискванията на ЗППЦК тази тежест трябваше да бъде заличена. След известно забавяне от страна на собствениците на правото на строеж (което беше изтекло по давност), с нотариално заверен отказ на 22.10.2015 г. тази тежест върху имота беше заличена. Наред с тези процедурни проблеми, решаването на които действително отне далеч повече време от предвиденото, поради кризата на пазара и изключително силния отлив на купувачи „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ изпитва известни ликвидни проблеми, в т.ч. свързани с погасяване на част от текущите ни данъчни задължения, което към настоящия момент възпрепятства дружеството да изпълни поетия ангажимент за учредяване на обезпечението.

Съгласно условията на проспекта („Размер на обезпечението“), „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е длъжен във всеки момент за срока на емисията да поддържа съотношение на общата сума на обезпечението към сумата на всички задължения на дружеството към облигационерите по непогасената главница на заема не по-малко от 1.00, като независимо от всички трудности, които изпитва дружеството, за целия период от издаването на облигационната емисия, „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ не е допускало, а и към настоящия момент не е нарушило това изискване.

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.
Второ тримесечие 31.03.2015 г. – 30.06.2015 г.	За този отчетен период дружеството не дължи плащания по облигационните емисии.
Трето тримесечие 30.06.2015 г. – 30.09.2015 г.	За този отчетен период дружеството не дължи плащания по облигационните емисии.
Четвърто тримесечие 30.09.2015 – 31.12.2015 г.	За този отчетен период дружеството не дължи плащания по облигационните емисии.

VI. Корпоративни събития, настъпили през четвърто тримесечие на 2015 г.

На 12.06.2015 г. в Софийски градски съд е депозирана искова молба (включваща шестнадесет главни и шестнадесет евентуални иска) от Лазар Петров Илиев и Росен Иванов Ангелчев в качеството им на лица, осъществяващи съвместно правомощията на

синдик на „Корпоративна търговска банка“ АД (в несъстоятелност), срещу „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ.

„Корпоративна търговска банка“ АД (н) претендира нищожност на извършените от публичното дружество прихващания в размер на близо 13 милиона лева.

На базата на исковата молба е образувано т.д. 4082/2015 г. по описа на Софийски градски съд, Търговско отделение, VI-7 състав.

В нормативноопределените срокове „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е входило отговор на исковата молба, като след това бяха разменени и отговорите по молбата.

Съдебното заседание беше проведено на 22.12.2015 г., като съдът предостави срок за писменната защита на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ до 11.01.2016 г. и обяви делото за решаване.

Съдебното решение по дело т.д. 4082/2015 г. следва да бъде постановено в едномесечен срок, считано от 11.01.2016 г.

VII. Премислено 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 и към продажба на някои от другите недвижими имоти.

Към настоящия момент дружеството се намира в сериозна ликвидна криза, породена от липсата на сделки за продажба на недвижими имоти.

Допълнителни затруднения поражда и факта, че считано от февруари месец 2015 г. основният кредитор на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ – „КТБ“ АД (н.) предприе редица действия, насочени към събиране на вземания, които има към дружеството. Независимо от факта, че съществена част от кредитите към банката са погасени предсрочно, а на останалата част не е настъпил падежът за плащане и независимо от многобройните ни писмени искания да бъде уточнен точният размер на задълженията на дружеството, чрез частни съдебни изпълнители банката наложи възбрани на огромна част от активите на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ. Оценката е, че за задължения на

дружеството в размер около 2 800 хил. лв. е възбранено недвижимо имущество на стойност над 70-75 млн. лв. В този смисъл предприетите от банката действия съществено затрудняват дейността на дружеството, както при воденето на преговорите за продажба на недвижими имоти, така и при „изчистването“ на текущите задължения.

Независимо от горепосочените трудности, съветът на директорите полага всички възможни усилия да осигури необходимия ресурс, за да се погасят всички текущи задължения на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ. Дружеството е в напреднали преговори (предстоящо сключване на предварителен договор за покупко-продажба на няколко недвижими имота), като при евентуалното успешно приключване на тези преговори, ще се генерира достатъчен ресурс да се погасят всички текущи, а и част от нетекущите задължения.

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 през отчетния период няма сключени сделки. Последната сключена сделка е от 27.04.2015 г., на цена 0.800 лв.

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

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

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

През четвърто тримесечие на 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.

22.01.2016 г.

гр. София



Васил Гунчев

Изпълнителен директор на

„Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ

