

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
за
дейността
на
„ХЕЛТ ЕНД УЕЛНЕС“ АДСИЦ
към 31.03.2014 г.

I. Обща информация за дружеството

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

Дружеството е учредено за неопределен срок.

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

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

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

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

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

Към 31.03.2014 г. изплатените нетни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите са следните:

- Весела Осиковска – 3 581,86 лв.
- 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 6 075,73 лв.

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

Обслужващи дейността на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ дружества са:

1. „Сана парк ризорт мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 201386069, със седалище и адрес на управление ул. „Дамян Груев“ № 46.

Представляващ дружеството е г-н Христо Първанов Русинов.

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.

2. „Консулт ВБЛ“ ЕООД, ЕИК 131237062, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. „Гоце Делчев“, бл. 243, вх. Г, ет. 3, ап. 47. Управител на това обслужващо дейността на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ дружество е Вероника Иванова Лазова.

Основните функции, които са възложени на „Консулт ВБЛ“ ЕООД с подписания на 15.09.2006 г. договор, са свързани с воденето и

съхранението на счетоводната и друга отчетност на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ.

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

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

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

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

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

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

II. Портфейл на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ

Към 31.03.2014 г. „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ притежава следните имоти:

<i>Имот</i>	<i>Етап на развитие</i>
1. Sana Park Resort - 5-звезден жилищен SPA & wellness комплекс с	Акт 16

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

Анализът на данните от представените в КФН и получили публичност в „Новини от е-Регистър“ годишни финансови отчети за дейността на дружествата със специална инвестиционна цел за 2012 г. показва, че „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ заема едно от първите места по размер на притежаваните активи.

III. Дейност през първо тримесечие на 2014 г.

През първо тримесечие на 2014 г. „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ продължава осъществяването на дейността по управление на инвестираните финансови ресурси и привлечени средства в изграждането на недвижими имоти. Дейността на дружеството през отчетното тримесечие продължава основно да е насочена към управление и развитие на проекта Sana Park Resort – к.к. „Св. Св. Константин и Елена“ – гр. Варна, който е разположен на площ от около 24 000 кв. м. Проектът се състои от две отделни сгради с южно изложение, които предлагат 296 апартамента, като на територията на комплекса ще бъдат 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 31.03.2014 г.

Акционерният капитал на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е в размер на 44 601 480 лева. Налице е съответствие между регистрирания и отразения по счетоводни данни капитал към 31.03.2014 г.

Финансовият резултат към 31.03.2014 г. е в размер на 2 328 хил. лв.

Разходи и финансов резултат:

Наименование	Текущ период	Предходен период
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за материали	(241)	3
Разходи за външни услуги	347	408
Други разходи	14	325
Финансови разходи	480	61
Общо разходи за дейността	5040	816
Финансов резултат	2328	(814)

Общо приходите от дейността възлизат на 7 368 хил. лв.

Активи:

	Текущ период	Предходен период
	Хил.лв.	Хил.лв.
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	68 607	67 701
Нематериални активи	5	5
Инвестиционни имоти	17 022	17 022
Общо нетекущи активи	85 634	84 728
Материални запаси	53 987	58 080
Търговски и други вземания	2 019	2 789
Парични средства и еквиваленти	29	303
Общо текущи активи	56 035	61 172
Общо активи	141 669	145 900

Пасиви:

	Текущ период	Предходен период
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	24 741	23 147
Нетекущи пасиви	49 283	46 779
Текущи пасиви	67 645	75 974
Общо собствен капитал и пасиви	141 669	145 900

Информация за изпълнение на условията по облигационната емисия на дружеството

Информация за 2014 г.	
Първо тримесечие – 01.01.2014г. - 31.03.2014г.	На 17.03.2014 г. Дружеството е извършило дължимото лихвено плащане по емисията в размер на 1 275 000 евро.

VI. Корпоративни събития, настъпили през I-во тримесечие на 2014 г.

На 10.02.2014г. на КФН, БФБ и обществеността беше представена Покана за свикване на Общото събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100005094, издадена от „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ, гр. София, ЕИК 175130852, което ще се проведе на 28.02.2014 г. от 14.00 часа, а при липсата на кворум на 14.03.2014 г., на адреса на управление на банката довереник „Юробанк България“ АД - гр. София, ул. „Околовръстно шосе“ № 260, блок С. Поканата и Материалите, свързани с дневния ред на събранието, и образецът на пълномощно за представляване на облигационер в общото събрание, са на разположение на акционерите на предвидените от закона места.

На 04.03.2014 г. на КФН, БФБ и обществеността беше оповестено, че на 28.02.2014 г. между „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ и „Сана Спейс Хотел Хисаря“ АД, ЕИК 201554111 беше сключен окончателен договор под формата на

нотариален акт за продажба на 14 броя апартаменти от сградата Апартаментен хотел „Сана Парк Ризорт“, находяща се в гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“ (Блок D 1). Продадените апартаменти са с разгърнатата площ от 1 005,29 м², като цената за 1 м² възлиза на 1 800 евро без ДДС. Общата продажна цена е в размер на 1 809 450 евро без ДДС и е изплатена изцяло от купувача при изповядването на сделката. На същата дата, „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ извърши продажба и на още два апартамента, находящи се в гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Блок D 2. Продадените апартаменти са с разгърнатата площ от 625.83 м², като общата продажна цена възлиза на 1 582 000 евро без ДДС и също е изплатена изцяло от купувача. В съответствие с изискванията на чл. 19, ал. 5, във връзка с ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, преди осъществяването на сделките, съветът на директорите на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е възложил на „Явлена импакт“ ООД изготвянето на оценки на недвижимите имоти, като продажните цени значително надвишават стойностите по изготвените оценки. Сделките са извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ, като в тях не са участвали заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК.

На 04.03.2014 г. на КФН, БФБ и обществеността беше оповестено, че на 28.02.2014 г. се проведе общо събрание на облигационерите по емисия облигации с ISIN BG2100005094, издадена от „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ. Събранието се проведе в сградата на банката довереник по облигационната емисия „Юробанк България“ АД и на него бяха представени 14 055 броя облигации, възлизащи на 93.70 % от емисията. С единодушие събранието прие решение, с което срокът на облигационната

емисия беше удължен с 5 (пет) години, като бяха определени 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	17.03.2015	365	8.50%	1,275,000	-
17.03.2015	17.03.2016	365	8.50%	1,275,000	-
17.03.2016	17.03.2017	366	8.50%	1,275,000	-
17.03.2017	17.03.2018	365	8.50%	1,275,000	-
17.03.2018	17.03.2019	365	8.50%	1,275,000	15,000,000

Общото събрание прие решение, с което се запазиха всички останали условия по облигационната емисия, в т.ч. възможността „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ да упражни кол опция.

На 11.03.2014 г. на КФН, БФБ и обществеността беше оповестено, че с Анекс от 10.03.2014 г., сключен между „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ и „Корпоративна търговска банка“ АД, размерът на отпуснатия по договор от 30.01.2013 г. кредит беше увеличен с 6 500 000 лв. Падежът на кредита е 20.12.2017 г., като главничните задължения на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ към банковата институция ще започнат да се изплащат от 24.01.2015 г. Паричните средства ще бъдат използвани съгласно изискванията на чл. 21, ал. 2, т. 2, пред. второ от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел за въвеждане в експлоатация на притежаваните от „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ недвижими имоти.

На 17.03.2014г. на КФН, БФБ и обществеността беше оповестено, че на 17.03.2014 г. „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната емисия с ISIN код BG 2100005094, в размер на 1 275 000

евро. Облигационната емисия, издадена от дружеството, е в размер на 15 000 000 евро, като плащането е извършено в съответствие с условията и сроковете, определени в Проспекта за допускане на облигационната емисия до търговия на регулиран пазар, одобрен от Комисията за финансов надзор с Решение № 854-Е от 19.10.2009 г. На проведеното на 28.02.2014 г. общо събрание на облигационерите с единодушие беше прието решение за удължаване срока на емисията с 5 години. Емитентът е задължен да извърши следващото лихвено плащане, което ще е в размер на 1 275 000 евро, на 17.03.2015 г., като право да се получи плащане ще имат лицата, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, в срок от три работни дни преди датата на плащане.

VII. Предвиждано развитие на дружеството

Дружеството е насочило усилията си в изграждането 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 на регулиран пазар от 25.03.2014 г., е 45,00 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 2014 г. членовете на Съвета на директорите са съобразявали дейността си с Националния кодекс за корпоративно управление.

X. 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.

30.04.2014 г.

гр. София



Весела Осиковска

Изпълнителен директор на
„Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ