

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД

за

дейността

на

„ХЕЛТ ЕНД УЕЛНЕС“ АДСИЦ

към 31.03.2013 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, който през отчетния период на третото тримесечие на 2012 г. е в състав:

- Весела Росенова Осиковска – изпълнителен директор
- Божидар Бориславов Миладинов – Председател на съвета на директорите
- Стела Хараламбиева Петрова – Заместник – председател на съвета на директорите

Към 31.03.2013 г. изплатените нетни възнаграждения на членовете на съвета на директорите са следните:

- Весела Осиковска – 3 779,76 лв.
- Божидар Миладинов – 1 008,87 лв.
- Стела Хараламбиева Петрова – 1 485,00 лв.

Общо изплатените възнаграждения на членовете на управителния орган на дружеството за отчетния период възлизат на 6 273,63 лв., като с натрупване от началото на финансовата година възнаграждението възлиза на 6 273,63 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 31.03.2013 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 хотелска част в к.к. „Св. Св. Константин и Елена” – гр. Варна.	В процес на изграждане.
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 2013 г.

През първо тримесечие на 2013 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 бъде разположени SPA & wellness център, който заема площ от над 3 400 кв. м., магазини, детски кът, конферентна зала, ресторант и други 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 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“ АД 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 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 31.03.2013 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 31.03.2013 г. Наличният премиен резерв е в размер на 6 011 хил. лв.

Финансовият резултат към 31.03.2013 г. е в размер на (- 814) хил. лв.

Разходи и финансов резултат:

Наименование	Текущ период	Предходен период
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за материали	(3)	(103)
Разходи за работна заплата и осигуровки	(16)	(79)
Разходи за външни услуги и амортизация	(411)	(1,185)
Балансова стойност на (без продукция) продадени активи		
Други разходи	(325)	(252)
Финансови разходи	(61)	(277)
Общо разходи за дейността	(816)	(1 896)
Финансов резултат	(814)	12 279

Общо приходите от дейността възлизат на 2 хил. лв.

Структура и динамика на активите:

	Текущ период		Предходен период	
	Хил.лв.	%	Хил.лв.	%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	142 576	99,9	139 414	99,9
Нематериални активи	7	0	8	0
Инвестиционни имоти	-			
Други инвестиции, включително деривативи	-			
Общо нетекущи активи	142 583	99,9%	139 422	99,9%
Материални запаси	592	8,54	889	12,53

Текущи данъци за възстановяване	772	11,15	712	10,03
Търговски и други вземания	5,333	77	4 857	68,46
Парични средства и еквиваленти	229	3,31	637	8,98
Общо текущи активи	6 926	100%	7 095	100%
Общо активи	149 509	100%	146 517	100%

Пасивът в баланса към 31.03.2013 г. е 114 677 хил. лв. и е структуриран, както следва:

	Текущ период		Предходен период	
	Хил.лв	%	Хил.лв	%
Собствен капитал	34 832	23,30	36 175	24,69
Нетекущи пасиви	39 095	26,15	35 025	23,91
Текущи пасиви	75 582	50,55	75 317	51,40
Общо собствен капитал и пасиви	149 509	100%	146 517	100%

Информация за изпълнение на условията по облигационната емисия на дружеството.

Информация за 2013 г.	
Първо тримесечие – 01.01.2013г. - 31.03.2013г.	На 18.03.2013 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Ex3 news), както и в банката-депозитар – „Юробанк и Еф Джи България“ АД отчет за изпълнение на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код: BG2100005094 към 31.03.2012 г. За периода 01.01.2013г. - 31.03.2013г. е извършено лихвено плащане по емисията в размер на 7 500,00 евро. Датата на падежа е 16.03.2014 г.
Четвърто тримесечие – 01.10.2012г. – 31.12.2012г.	На 09.01.2013г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extra news),

	<p>както и в банката-депозитар – „Юробанк и Еф Джи България“ АД отчет за изпълнение на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код: BG2100005094 към 31.12.2012г.</p> <p>За периода 01.10.2012г. - 31.12.2012 г. няма извършено лихвено плащане по емисията.</p>
Трето тримесечие – 01.07.2012г. – 30.09.2012г.	<p>На 09.10.2012 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extra news), както и в банката-депозитар – „Юробанк и Еф Джи България“ АД отчет за изпълнение на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код: BG2100005094 към 30.09.2012г.</p> <p>За периода 01.07.2012г. - 30.09.2012 г. няма извършено лихвено плащане по емисията.</p>
Второ тримесечие - 01.04.2012г. - 30.06.2012г.	<p>На 06.07.2012 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extra news), както и в банката-депозитар – „Юробанк и Еф Джи България“ АД отчет за изпълнение на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код: BG2100005094 към 30.06.2012г.</p> <p>За периода 01.04.2012г. - 30.06.2012 г. няма извършено лихвено плащане по емисията.</p>
Първо тримесечие – 01.01.2012г. - 31.03.2012г.	<p>На 05.04.2012 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extra news), както и в банката-депозитар – „Юробанк и Еф Джи България“ АД отчет за изпълнение на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код: BG2100005094 към 31.03.2012 г.</p> <p>За периода 01.01.2012г. - 31.03.2012г. е извършено лихвено плащане по емисията в размер на 7 500,00 евро. Датата на падежа е 16.03.2014 г.</p>

VI. Корпоративни събития, настъпили през първото тримесечие на 2013г.

На 18.03.2013 г. на КФН, БФБ и обществеността беше оповестено, че на 15.03.2013 г. между „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ и „Сана Спейс Хотел Хисаря“ АД, ЕИК 201554111 е сключен предварителен договор 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“. Разгърнатата площ на недвижимите имоти е 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, като след подписването на предварителния договор купувачът е изплатил 90 % от тази сума.

Сключването на окончателен договор следва да бъде извършено до 01.10.2013 г. 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 сделката съветът на директорите на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е възложил на „Явлена импакт“ ООД изготвянето на оценка на недвижимите имоти, като договорената продажна цена значително надвишава цената по изготвената оценка. Сделката е извършена при осъществяване на обичайната търговска дейност на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ, като в нея не са участвали заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК.

На 18.03.2013 г. на КФН, БФБ и обществеността беше оповестено, че на 18.03.2013 г. „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ е извършил четвърто и предпоследно 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 лева, 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 31.01.2013 г. на КФН, БФБ и обществеността беше оповестено, че на 30.01.2013г. „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ е сключило договор за банков кредит с "Корпоративна търговска банка" АД, гр. София при следните условия и параметри на кредита: размер на кредита 5 000 000 лева (пет милиона лева); цел на кредита - за въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация - недвижими имоти; лихва – фиксиран лихвен процент в размер на 11% (единадесет процента), изчислен на годишна база; срок на погасяване- 5 години с 24 (двадесет и четири) месечен гратисен период; обезпечение - ипотека върху недвижими имоти, допълнително уточнени между страните с анекс.

VII. Предвиждано развитие на дружеството.

През отчетното тримесечие на новата година, 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 2012 г., е 50.00 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 2012 г. членовете на Съвета на директорите са съобразявали дейността си с Националния кодекс за корпоративно управление. През 2013 г. фокусът на вниманието ще продължи да бъде върху прилагането му.

фокусът на вниманието ще продължи да бъде върху прилагането му.

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.

1. 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.

25.04.2013 г.

гр. София



Весела Осиковска

Изпълнителен директор на

„Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ