

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

**КЪМ 30.06.2009г.**

**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 второто тримесечие 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 две 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 второто 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 30.06.2009г. са със следните стойности:

1.- Земя- 77 939 000.00лв.

2.- Сгради- 5 621 000.00лв.

3.-Разходи по придобиване и ликвидация- 29 826 000.00лв.

## 2. Финансови резултати на “Хелт енд Уелнес” АДСИЦ към 30.06.2009г.

“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 1 577 000.00лв.,

### Разходи и резултат

Наименование	Отчет 30.06.2009г. в хил.лв	Отчет 30.06.2008 г. в хил.лв
Разходи за работни заплати и осигуровки	25	12
Разходи за външни услуги	615	346
Други оперативни разходи	411	5

<b>Финансови разходи</b>	64	20
<b>Финансов резултат преди данъчно облагане</b>	1577	(370)

Общо приходите от дейността възлизат на 7 722 000.00лв. и се формират от основно от постъпления от продажба на дълготрайни активи и приходи от лихви.

### Структура и динамика на активите

<b>АКТИВИ</b>	<b>Към 30.06.2009г.</b>		<b>Към 31.12.2008г.</b>	
	Хил. лв	%	Хил. лв	%
<b>I. ТЕКУЩИ АКТИВИ в.т.ч.:</b>	<b>6116</b>	5.20%	<b>5951</b>	7.64%
1. Парични средства	390	0.33%	466	0.60%
2. Търговски вземания	3163	2.69%	5425	6.96%
3. Данъци за възстановяване	2486	2.11%	-	
4. Други вземания	77	0.07%	60	0.08%
<b>II. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ в т.ч.</b>	<b>111437</b>	94.80%	<b>71940</b>	92.36%
1. Имоти, машини и съоръжения-	111433	94.797%	71936	92.35%
2. Инвестиции в дъщерни предприятия	4	0.003%	4	0.01%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>117553</b>	100.00	<b>77891</b>	100.00

Пасивът на баланса към 30.06.2009 г. е 117 553 хил.лв. и е структуриран както следва:

<b>ПАСИВИ</b>	<b>Към 30.06.2009г.</b>		<b>Към 31.12.2008г.</b>	
	Х.лв	%	Х.лв	%
<b>I. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	4482	3.81%	2905	3.73%
<b>II. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	85849	73.03%	57826	74.24%
<b>III. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	27222	23.16%	17160	22.03%
<b>ОБЩО</b>	<b>117553</b>	100.00	<b>77891</b>	100.00

## 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 къмпани” 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, свободнопрехвърляеми, 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 на 01.04.2009г. на КФН, БФБ и обществеността бе оповестено, че „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.

### **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 второто тримесечие на 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

30.07.2009г

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "HEALTH & WELLNESS CENTER" and "СОФИЯ" (Sofia) around the perimeter.

Димитър Стефанов Въртигов