

# ДОКЛАД

## на „Юробанк България“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ

ISIN код на емисията: BG2100005094

Борсов код на емисията: 4H8C

Емитент: „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ

Период: 01.04.2016 г. – 30.06.2016 г.

### I. Финансово състояние на емитента на облигациите

#### 1. Анализ на Активите и Пасивите

##### 1.1 Анализ на Активите

През първото полугодие на 2016г. сумата на активите на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ не се изменя значително спрямо края на 2015г. - ръст от 0.6% (966 хил.лв.). Увеличението е главно по линия на нетекущите активи, които нарастват с 1.0% (950 хил.лв.), докато текущите приблизително запазват стойността си. Това довежда до лека промяна в структурата на актива, в която водещи остават нетекущите активи, като делът им нараства до 56.1% (55.8% към 12.2015г.).

АКТИВИ	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016/ 31.12.2015	% от Актива 30.06.2016	% от Актива 31.12.2015
<b>в хил.лв.</b>					
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>92 819</b>	<b>91 869</b>	<b>1.0%</b>	<b>56.1%</b>	<b>55.8%</b>
<b>Имоти, машини и оборудване</b>	<b>75 792</b>	<b>74 842</b>	<b>1.3%</b>	<b>45.8%</b>	<b>45.5%</b>
Земи (терени)	50 441	50 441	0.0%	30.5%	30.6%
Сгради и конструкции	167	320	-47.8%	0.1%	0.2%
Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА	23 245	21 902	6.1%	14.0%	13.3%
<b>Инвестиционни имоти</b>	<b>17 022</b>	<b>17 022</b>	<b>0.0%</b>	<b>10.3%</b>	<b>10.3%</b>
<b>Нематериални активи</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>

Финансови активи	0	0	n/a	0.0%	0.0%
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>72 775</b>	<b>72 759</b>	<b>0.0%</b>	<b>43.9%</b>	<b>44.2%</b>
Материални запаси	52 740	52 728	0.0%	31.8%	32.0%
Търговски и други вземания	20 024	20 020	0.0%	12.1%	12.2%
Вземания от клиенти и доставчици	186	200	-7.0%	0.1%	0.1%
Предоставени аванси	98	98	0.0%	0.1%	0.1%
Данъци за възстановяване	6 511	6 499	0.2%	3.9%	3.9%
Други вземания	13 229	13 223	0.0%	8.0%	8.0%
Парични средства и парични еквиваленти	11	11	0.0%	0.0%	0.0%
Общо блокирани средства	0	0	n/a	0.0%	0.0%
<b>ОБЩО АКТИВИ:</b>	<b>165 594</b>	<b>164 628</b>	<b>0.6%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

С най-голям дял в актива се продължава да е група имоти, машини и оборудване (56.1% към 06.2016г., 55.8% към края на 2015г.). От включените позиции в тази група с най-голяма тежест в нетекущите активи се запазват поземлените имоти (30.5% от актива към 06.2016г.), като стойността им не търпи промени през първите шест месеца на 2016г. Следващи по значимост са разходите за придобиване и ликвидация на ДМА, които отбелязват ръст от 6.1% (1 343 хил.лв.) през периода и покачват дела си в актива с 0.7 п.п. (от 13.3% в края на 2015г. до 14.0% към юни 2016г.). Противоположна тенденция се наблюдава в стойността на сградите – намаление от 47.8% (153 хил.лв.).

Стойностите на останалите групи в нетекущите активи – инвестиционни имоти, нематериални активи и финансови активи не се променят за първите шест месеца на 2016г., като нематериалните активи продължават да са на незначителна стойност, а финансовите да са с нулева.

Стойностите на включените в текущите активи групи остават почти непроменени през първото шестмесечие на 2016г. спрямо края на 2015г. В структурно отношение с най-голяма тежест (31.8% от общите активи) продължават да са материалните запаси, възлизащи на 52 740 хил.лв. в края на м. юни 2016г. Спад (от 14 хил.лв., 7%) е налице при вземанията от клиенти и доставчици, докато данъците за възстановяване са с 12 хил.лв. (0.2%) повече спрямо година по-рано.

## 1.2 Анализ на Пасивите

Собственият капитал на емитента намалява с 633 хил.лв. (102.6%) до средата на 2016г. спрямо края на 2015г. в следствие на генерираната през периода текуща загуба.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016 / 31.12.2015	% от Актива 30.06.2016	% от Актива 31.12.2015
в хил.лв.					
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>45 529</b>	<b>46 162</b>	<b>-1.4%</b>	<b>27.5%</b>	<b>28.0%</b>
Основен капитал	44 601	44 601	0.0%	26.9%	27.1%
Резерви	25 854	25 854	0.0%	15.6%	15.7%
Финансов резултат	-24 926	-24 293	2.6%	-15.1%	-14.8%
Натрупана печалба/загуба	-24 293	-48 505	-49.9%	-14.7%	-29.5%

Текуща печалба/загуба	-633	24 212	-102.6%	-0.4%	14.7%
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>76 200</b>	<b>76 254</b>	<b>-0.1%</b>	<b>46.0%</b>	<b>46.3%</b>
<b>Търговски и други задължения</b>	<b>76 200</b>	<b>76 254</b>	<b>-0.1%</b>	<b>46.0%</b>	<b>46.3%</b>
Задължения по получени заеми от банкови и небанкови финансови институции	13 086	13 086	0.0%	7.9%	7.9%
Задължения по облигационни заеми	29 337	29 337	0.0%	17.7%	17.8%
Други	33 777	33 831	-0.2%	20.4%	20.5%
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>43 865</b>	<b>42 212</b>	<b>3.9%</b>	<b>26.5%</b>	<b>25.6%</b>
<b>Търговски и други задължения</b>	<b>39 689</b>	<b>38 036</b>	<b>4.3%</b>	<b>24.0%</b>	<b>23.1%</b>
Текуща част от нетекущите задължения	19 048	17 706	7.6%	11.5%	10.8%
Задължения към клиенти и доставчици	947	716	32.3%	0.6%	0.4%
Получени аванси	18 793	18 805	-0.1%	11.3%	11.4%
Задължения към свързани предприятия	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Други задължения	901	809	11.4%	0.5%	0.5%
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ</b>	<b>165 594</b>	<b>164 628</b>	<b>0.6%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Размерът и структурата на нетекущите пасиви се променят незначително, като делът им от общите активи намалява с 0.3 п.п - от 46.3% в края на 2015г. до 46.0% в края на второто тримесечие на 2016г. Изменението (в размер на 54 хил.лв.) се дължи на минималния спад (0.2%) в стойността на перото с най-голяма тежест за групата на търговските и други задължения – *други*, включващо в състава си задължения по придобити вземания, вкл. КТБ АД (н.).

Текущите пасиви нарастват с 3.9% през първите шест месеца на 2016г. В абсолютно изражение най-значително е повишението на текущата част от нетекущите задължения. Ръстът е в размер на 1 342 хил.лв. (7.6%) и води до увеличение на съответното перо като дял от актива на дружеството – от 10.8% в края на 2015г. до 11.5% в края на м. юни 2016г., изпреварвайки задълженията по получени аванси (които бележат минимален спад от 0.1%, 12 хил.лв.), като най-голяма група сред краткосрочните задължения. Увеличения се наблюдават при останалите позиции текущи пасиви, като изключение прави позиция задължения към свързани предприятия, която продължава да е с нулева стойност през първото полугодие на 2016г. Задълженията към клиенти и доставчици нарастват с 32.3% (231 хил.лв.), а в по-малка степен стойността на други задължения (11.4%, 92 хил.лв.).

## 2. Анализ на Приходите и Разходите

Прави впечатление, че през първото полугодие на 2016г. и приходите, и разходите за дейността на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ са в значително по-малък размер, сравнено със същия период на 2015г.

Приходите от дейността отбелязват общо намаление от 98.7% (37 297 хил.лв.) на годишна база, дължащо се в по-голяма степен на значителния спад на финансовите приходи (99.0%, 30 227 хил.лв.). За разлика от шестмесечието на 2015г., когато дружеството отчита приходи от положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти в сравнително голям размер (29 572 хил.лв.), през първото полугодие на 2016г. финансовите му приходи са формирани изцяло от положителни разлики от промяна на валутни курсове, които от своя страна също намаляват като сума (от 970 хил.лв. към 06.2015г. до 315 хил.лв. към 06.2016г.). Размерът на реализираните през

периода нетни приходи от продажби също намалява, но в по-малка степен (97.7%, 7 070 хил.лв.), поради което делът им в общите приходи нараства от 19.2% към юни 2015г. до 34.4% към средата на 2016г., за сметка на този на финансовите приходи, който намалява от 80.8% към юни 2015г. до 65.6%.

ПРИХОДИ	H1 '2016	H1 '2015	H1 '2016 / H1 '2015	% от Приходите H1 '2016	% от Приходите H1 '2015
<b>в хил.лв.</b>					
<b>ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА</b>	<b>480</b>	<b>37 777</b>	<b>-98.7%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
Нетни приходи от продажби	165	7 235	-97.7%	34.4%	19.2%
Други	152	7 205	-97.9%	31.7%	19.1%
<b>Финансови приходи</b>	<b>315</b>	<b>30 542</b>	<b>-99.0%</b>	<b>65.6%</b>	<b>80.8%</b>
Приходи от лихви	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Други приходи	0	0	n/a	0.0%	0.0%
<b>ЗАГУБА ОТ ДЕЙНОСТТА</b>	<b>633</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>131.9%</b>	<b>0.0%</b>
Загуба преди облагане с данъци	633	0	n/a	131.9%	0.0%
Загуба след облагане с данъци	633	0	n/a	131.9%	0.0%
<b>НЕТНА ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА</b>	<b>633</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>131.9%</b>	<b>0.0%</b>

През първото полугодие на 2016г. намалението при разходите за дейността възлиза на 89.9% (9 920 хил.лв.) на годишна база и също е доминирано от изпреварващия спад на финансовите разходи (95.4%, 8 326 хил.лв.) спрямо този на разходите по икономически елементи (69.0%, 1 594 хил.лв.). В групата на финансовите разходи през първото полугодие на 2016г. не са отчетени отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти, докато за същия период на 2015г. те са възлизали на 6 605 хил.лв., значително намаление е налице в разходите за лихви (99.8%, 1 293 хил.лв.) и в отрицателните разлики от промяна на валутни курсове (57.1%, 467 хил.лв.), а другите разходи нарастват с 39 хил.лв.

При разходите по икономически елементи, с изключение на позицията други, която нараства със 193.0% (83 хил.лв.), при всички останали позиции е налице намаление, като най-голямо то е при балансовата стойност на продадени активи (без продукцията), чиято стойност намалява с 69.0% (1 594 хил.лв.). Изпреварващия спад на реализираните приходи води до увеличение на стойностите на съотношението на разходите (общо и по отделни позиции) към приходите.

РАЗХОДИ	H1 '2016	H1 '2015	H1 '2016 / H1 '2015	% от Приходите H1 '2016	% от Приходите H1 '2015
<b>в хил.лв.</b>					
<b>РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА</b>	<b>1 113</b>	<b>11 033</b>	<b>-89.9%</b>	<b>231.9%</b>	<b>29.2%</b>
Разходи по икономически елементи	715	2 309	-69.0%	149.0%	6.1%
Разходи за материали	3	84	-96.4%	0.6%	0.2%
Разходи за външни услуги	168	352	-52.3%	35.0%	0.9%
Разходи за амортизации	243	253	-4.0%	50.6%	0.7%
Разходи за персонала	25	27	-7.4%	5.2%	0.1%
Други разходи	126	43	193.0%	26.3%	0.1%

РАЗХОДИ	H1 '2016	H1 '2015	H1 '2016 / H1 '2015	% от Приходите H1 '2016	% от Приходите H1 '2015
<b>В ХИЛ.ЛВ.</b>					
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	150	1 550	-90.3%	31.3%	4.1%
<b>Финансови разходи</b>	<b>398</b>	<b>8 724</b>	<b>-95.4%</b>	<b>82.9%</b>	<b>23.1%</b>
Разходи за лихви	2	1 295	-99.8%	0.4%	3.4%
<b>ПЕЧАЛБА ОТ ДЕЙНОСТТА</b>	<b>0</b>	<b>26 744</b>	<b>n/a</b>	<b>0.0%</b>	<b>70.8%</b>
Печалба преди облагане с данъци	0	26 744	n/a	0.0%	70.8%
Разходи за данъци	0	0	n/a	0.0%	0.0%
Печалба след облагане с данъци	0	26 744	n/a	0.0%	70.8%
<b>НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ПЕРИОДА</b>	<b>0</b>	<b>26 744</b>	<b>n/a</b>	<b>0.0%</b>	<b>70.8%</b>

Сравнено с година по-рано, когато е регистрирана печалба от дейността в размер на 26 744 хил.лв., през първата половина на 2016г. финансовият резултат на дружеството представлява загуба от 633 хил.лв.

### 3. Анализ на Паричните потоци

През първото полугодие на 2016г. дейността „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ не генерира парични потоци в нито едно от направленията – оперативна, инвестиционна и финансова дейност. През периода дружеството нито е извършвало плащания по задълженията си, нито е получило постъпления във връзка с дейността си.

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	H1 '2016	H1 '2015
<b>А. Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	0	394
Плащания на доставчици	0	-491
Плащания, свързани с възнаграждения	0	-9
Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	0	-13
Получени лихви		
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	0	-1
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	0	0
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):</b>	<b>0</b>	<b>-120</b>
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни активи	0	0
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	0
<b>Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от емитиране на ценни книжа		
Постъпления от заеми		
Платени заеми		

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	H1 '2016	H1 '2015
Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	0	-50
Други постъпления/плащания от финансова дейност		
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност (B):</b>	<b>0</b>	<b>-50</b>
<b>Г. Изменения на паричните средства през периода (A+B+B):</b>	<b>0</b>	<b>-170</b>

В сравнителен план, през първите шест месеца на 2015г. дружеството е отчело отрицателно изменение на паричните средства от 170 хил.лв., като промяната е в следствие на негативните парични потоци от оперативна (-120 хил.лв.) и финансова (-50 хил.лв.) дейност.

Към края на юни 2016г. емитентът е в процедура по възстановяване на ДДС, ревизията за което е трябвало да бъде финализирана до 13.05.2016г.

#### 4. Анализ на рентабилността

*Показателите за рентабилност са мярка за способността на дружеството да реализира положителни резултати от дейността си и са количествени характеристики на ефективността на приходите от продажби, на собствения капитал, на активите и др.*

Показатели за рентабилност	H1 '2016	H1 '2015
<b>Нетна Печалба Маржин</b> (Нетна печалба / Общо приходи)	-131.88%	70.79%
<b>ЕБИТ Маржин</b> (Печалба преди лихви и данъци / Общо приходи)	-131.46%	74.22%
<b>ЕБИТДА Маржин</b> (Печалба преди лихви, данъци и амортизации/ Общо приходи)	-80.83%	74.89%
<b>Възвръщаемост на Активите (ROA)</b> (Нетна печалба / Общо Активи)	-0.38%	16.43%
<b>Възвръщаемост на Собствения Капитал (ROE)</b> (Нетна печалба / Собствен Капитал)	-1.39%	54.92%
<b>Възвръщаемост на Инвестирания Капитал (ROIC)</b> (Нетна печалба / Собствен Капитал + Финансов дълг)	-0.72%	29.35%

В резултат на реализираната загуба и чувствително понижения размер на приходите от дейността на емитента за първото полугодие на 2016г., нивата на показателите за рентабилността му силно намаляват и заемат отрицателни стойности. За сравнение, през първите шест месеца на 2015г. същите са положителни и на високи нива, поради значителната реализирана печалба.

#### 5. Анализ на ликвидността

*Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи.*

Показатели за ликвидност	H1' 2016	H2' 2015	H1' 2015
<b>Текуща ликвидност</b> (Краткотрайни Активи / Краткосрочни Задължения)	1.66	1.72	1.20
<b>Бърза ликвидност</b> ((Краткотрайни Активи - Материални Запаси) / Краткосрочни задължения)	0.46	0.47	0.34
<b>Незабавна ликвидност</b> ((Финансови активи + Пари и Еквиваленти) / Краткосрочни Задължения)	0.004	0.005	0.003

На годишна база показателите за ликвидност на „Хелт Енд Уелнес“ АД СИЦ отбелязват подобрене за първото полугодие на 2016г., главно поради изпреварващия спад на краткосрочните задължения (-28.8%) спрямо краткотрайните активи (-1.4%) и паричните средства (-15.4%).

Спрямо края на 2015г. обаче се наблюдава минимално влошаване в показателите за ликвидност на дружеството основно поради изпреварващото нарастване на краткосрочните задължения към 06.2016г. (3.9%).

Като цяло, текущата ликвидност се характеризира с добри нива (1.66 към средата на 2016г.), докато бързата и особено незабавната ликвидност (която има стойности близки до нулата) продължават да са на неблагоприятно ниски нива.

## 6. Анализ на платежоспособността

*Показателите за платежоспособност измерват степента на задължнялост на компанията и възможностите ѝ да посрещне своите задължения.*

Показатели за платежоспособност	H1' 2016	H2' 2015	H1' 2015
<b>Дългосрочен Дълг / Активи</b>	46.02%	46.32%	32.27%
<b>Общ Дълг / Активи</b>	72.51%	71.96%	70.09%
<b>Общ Дълг / Собствен Капитал</b>	263.71%	256.63%	234.30%
<b>Покритие на лихвените разходи</b> (Печалба преди лихви и данъци / Разходи за лихви)	n/a	n/a	21.65
<b>Ливъридж</b> (Общо активи / Собствен капитал)	3.64	3.57	3.34

Към средата на 2016г. отношението на дългосрочния дълг към активите на компанията спада с едва 0.3 п.п. спрямо края на 2015г., но спрямо 06.2015г. се наблюдава ръст на показателя от 13.8 п.п., в следствие на нарастване от 45.1% при дългосрочния дълг и само 1.7% при активите.

Към края на м. юни 2016г. се наблюдава и тенденция на плавно увеличение при показателите общ дълг към собствен капитал и ливъридж както на годишна база, така и към края на предходната година, като за това допринася и намалението на собствения капитал на дружеството – с 6.5% на годишна и с 1.4% на шестмесечна база.

Покритието на лихвените разходи за първото полугодие на 2016г., както и в края на 2015г., не може да бъде изчислено, тъй като финансовият резултат преди лихви и данъци е отрицателен. Към средата на 2015г. печалбата преди лихви и данъци



покрива разходите за лихви 21.65 пъти (вж. точка 2. Анализ на Приходите и Разходите).

*Като цяло промените във финансовото състояние на „Хелт енд Уелнес“ през първото полугодие на 2016г. не са позитивни. Дружеството продължава да следва непостоянен тренд на развитие. Това рефлектира в силна волатилност на приходите и разходите, както и на финансовия резултат. Към средата на 2016г. дружеството продължава да генерира загуба, която влошава рентабилността му.*

*В междинния доклад за дейността на компанията е посочено, че тя изпитва известни ликвидни проблеми, породени от кризата на пазара на недвижими имоти и изключително силния отлив на купувачи, което се потвърждава от направения анализ.*

*Слабата ликвидност на компанията се проявява и в невъзможност за учредяване на допълнително обезпечение по облигационната емисия, решение за което е взето на 31.03.2015г. Към края на юни 2016г. дружеството продължава да има непогасени текущи данъчни задължения, което възпрепятства изпълнението на поетия ангажимент.*

*От междинния доклад за дейността става ясно, че един от факторите за усложненото финансово положение на дружеството е отпаднал, а именно - с Решение № 875 от 11.05.2016г. на Софийски градски съд, са отхвърлени всички предявени от „Корпоративна търговска банка“ АД (н.) претенции за обявяването на извършените от „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ прихващания (в размер на над 13 млн. лв.) за нищожни или недействителни по отношение на кредиторите на несъстоятелността.*

*В междинния доклад за дейността е посочено още, че допълнителните затруднения за дружеството, породени от предприятиите през м. февруари 2015г. от основния му кредитор („КТБ“ АД (н.)), действия по събиране на вземанията към дружеството (вкл. възбрана на голяма част от активите на „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ, които банката е наложила), са все още налице.*

*Според междинния доклад за дейността, независимо от срещаните от дружеството трудности, се полагат всички възможни усилия за осигуряване на необходимия ресурс за погасяване на текущите му задължения. Дружеството е в напреднали преговори за продажбата на няколко недвижими имота, като при евентуално успешно приключване на тези преговори, ще се генерира достатъчен ресурс да се погасят всички текущи, а и част от нетекущите задължения.*

**От междинния доклад се вижда, че към края на юни 2016г. дружеството дължи лихвени плащания по облигационната емисия в размер на 2 652 хил.евро (с падеж 17.03.2016г.), като съвета на директорите е в процес на преговори, целящи рефинансиране на задълженията на дружеството, респективно погасяване на дължимите лихвени плащания.**

**Съгласно условията на облигационната емисия, „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ следва да поддържа коефициент на съотношението „обезпечение<sup>1</sup> – облигационен заем“ над 1.00, като към 30.06.2016г. това съотношение възлиза на 1.00079. Изпълнено е и условието за отношението на общия дълг към**

---

<sup>1</sup> През февруари 2015г. е извършена актуална оценка към края на 2014г. на всички имоти, които служат като обезпечение по облигационната емисия от лицензирания оценител „Явлена Импакт“ ООД.



активите да бъде не повече от 95% (към края на юни 2016г. стойността му е 72.51%). Не е изпълнено условието за покритие на лихвените разходи от печалбата преди лихви и данъци да бъде не по-малко от 1.00 – стойността на показателя не може да бъде изчислена, тъй като финансовият резултат преди лихви и данъци е отрицателен.

## **II. Състояние на обезпечението на облигационната емисия**

През февруари 2015г. е извършена актуална оценка на всички имоти, които служат като обезпечение по облигационната емисия от лицензирания оценител „Явлена Импакт“ ООД

На проведеното на 31.03.2015г. общо събрание на облигационерите е прието предложеното от емитента допълнително обезпечение, а именно първа по ред ипотека върху недвижим имот с пазарна стойност 1 782 хил. евро, находящ се в гр. Велинград, област Пазарджик, кв. „Чепино“, ул. „Цар Самуил“. Определеният срок за учредяване на обезпечението е 30 дни.

**Към настоящия момент Емитентът не е изпълнил задължението си за учредяване на допълнителното обезпечение по Емисията, въпреки многократните напомняния, отправени от Банката в тази връзка.**

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем „Хелт Енд Уелнес“ АД СИЦ е учредило първа по ред в полза на банката довереник договорна ипотека върху недвижими имоти в размер на 24 879 600 евро, придобити със средствата от облигационния заем.

Съгласно договорът за изпълнение на функцията довереник на облигационерите, емитентът е длъжен да извършва оценка на заложените имоти поне веднъж годишно.

## **III. Изразходване на средствата от облигационния заем**

Набраните от емисията средства са използвани от Емитента за изпълнение на инвестиционната му програма и в рамките на обичайната му дейност за придобиване на недвижими имоти, подробно описани в проспекта на емисията.

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 8.5% (осем цяло и пет процента) проста годишна лихва.

Облигационният заем е за срок от 5 (пет) години с годишни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните дванадесетмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация.

## **IV. Обстоятелства по чл. 100г, ал. 2 от ЗППЦК**

„Юробанк България“ АД декларира, че:

- „Юробанк България“ АД не е поемател на емисия облигации или довереник на облигационерите по облигации от друг клас издадени от Емитента;
- „Юробанк България“ АД не контролира пряко или непряко Емитента;
- „Юробанк България“ АД не е контролирана пряко или непряко от Емитента;
- Не е налице конфликт между интереса на „Юробанк България“ АД или на лице, което я контролира, и интереса на облигационерите.
- Емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на § 1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции няма условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от „Юробанк България“ АД гаранция.

Като се вземат предвид фактите и обстоятелствата, изложени по-горе, „Юробанк България“ АД може да направи заключението, че към 30.06.2016 г. „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ е било в състояние на сериозна ликвидна криза.

## **V. Последващи събития**

Към 12.08.2016 г. - датата на изготвяне на доклада за първото тримесечие на 2016г. (въз основа на финансова информация към 30.06.2016г., предоставена от „Хелт енд Уелнес“ АДСИЦ на 27.06.2016г. във връзка с отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100005094, съгласно чл. 100е, ал. 1, т. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа), „ХЕЛТ ЕНД УЕЛНЕС“ е в неизпълнение на задълженията си съгласно условията по емисията облигации, както следва:

- Неплащане в срок от страна на Емитента на дължимо на 17.03.2016г. лихвено плащане в размер на 1 275 000 (един милион двеста седемдесет и пет хиляди) Евро – разсрочено плащане от 17.03.2015г.
- Неплащане в срок от страна на Емитента на дължимо на 17.03.2016г. лихвено плащане в размер на 1 377 000 (един милион триста седемдесет и седем хиляди) Евро.

Или общо в размер на 2 652 000 (два милиона шестстотин петдесет и две хиляди) Евро.

Също така, към 12.08.2016 г. е налице незаплащане от страна на Емитента на дължими суми на Банката по договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ от 03.04.2009 г., подписан между Банката и Емитента

(„Договора“). В тази връзка за „Юробанк България“ АД възникна право да развали Договора, както и да изиска от Емитента да предприеме всички необходими действия относно замяната на Банката като довереник на облигационерите по Емисията, за което последният е надлежно уведомен.

Независимо от горното, действайки в най-добър интерес на облигационерите по Емисията, Банката продължи добросъвестно да полага усилия за защита на техните интереси и предприе редица действия в тази връзка, вкл. но не само:

- „Юробанк България“ АД изготви и изпрати „Българска Фондова Борса – София“ АД (БФБ) и Комисия за финансов надзор, както и до всички облигационери индивидуални уведомления за статуса на емисията и по-конкретно информация за постъпило в Банката на 10.08.2016 г. съобщение от ЧСИ за насрочена *публична продан срещу имоти, собственост на Дружеството, представляващи обезпечение по облигационната Емисия. Проданта ще се извърши в сградата на Районен съд Каварна по правилата за публична продан на недвижим имот, като ще започне на 29.08.2016г. и ще приключи на 29.09.2019г.*

Управление „Капиталови пазари“

„Юробанк България“ АД