



АЛБЕНА АД

(учредено като акционерно дружество съгласно законите на Република България, с адрес на управление: община Балчик, к.к. Албена, Административна сграда, вписано в търговския регистър с ЕИК 834025872)

Публично предлагане на 304 570 (триста и четири хиляди петстотин и седемдесет) броя обикновени поименни акции с номинална стойност от 1 лев на акция

Община Балчик („Продаващ акционер“), в качеството и с правомощията на собственик, предлага **304 570** обикновени поименни акции с номинална стойност от 1 лев всяка („Предлаганите Акции“) на „Албена“ АД („Дружеството“). Предлагането се състои от публично предлагане на индивидуални и институционални инвеститори въз основа на проспект под формата на единен документ, както е посочено в чл. 5, параграф 3 от Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета („Директива за Проспектите“), който проспект е одобрен от Комисията за финансов надзор („КФН“) съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“).

Предлаганите Акции се предлагат при условията на публично предлагане въз основа на този Проспект.

Минималната първоначална цена на Предлагана Акция ще бъде определена от Община Балчик, въз основа на Анализ за определяне на стойността на акциите, изготвен от ПФБК ООД. Окончателната цена на Предлаганите Акции в Предлагането („Цена на Предлагането“) ще бъде определена в български лева (BGN) от търсенето относно Акциите, проявено от различни групи инвеститори в Предлагането.

Инвестирането в ценните книжа, представени в настоящия Проспект, е свързано с висок риск, характерен за дялови финансови инструменти, както и риск, свързан с бизнеса на Дружеството. Рисковете, които следва да бъдат взети предвид при вземането на решение за инвестиране в Предлаганите Акции, са описани в раздел „Рискови фактори“ от настоящия Проспект.

Настоящият Проспект не представлява предложение за записване или покана за предлагане на записване на Предлаганите Акции от лица, в която и да е юрисдикция, където отправянето на подобно предложение или покана към подобни лица би било незаконно. Публичното предлагане на Предлаганите Акции ще се извърши единствено на територията на Република България.

Инвеститорите също приемат, че: i) не разчитат на ПФБК или на лица, свързани с ПФБК, във връзка с проучването на точността на каквато и да е информация, съдържаща се в настоящия Проспект, или с техните инвестиционни решения; ii) разчитат единствено на информацията, съдържаща се в настоящия документ, и никое лице не е било овластено да представи каквато и да е информация или да прави каквито и да са декларации във връзка с Дружеството или Предлаганите Акции (различни от съдържащите се в настоящия Проспект), а ако такива все пак са направени, тази различна информация или декларации не трябва да се приемат за потвърдени от Дружеството или от ПФБК.

Датата на този Проспект е 27 май 2014 г.

КФН Е ПОТВЪРДИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ № 686-Е ОТ 24.07.2014 ГОДИНА, КОЕТО НЕ Е ПРЕПОРЪКА ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ. КФН НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В ПРОСПЕКТА ДАННИ.

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ

Община Балчик, в качеството ѝ на предложител на ценните книжа, и инвестиционен посредник Първа финансова брокерска къща ООД, в качеството ѝ на лице, което ще осъществи продажбата на ценните книжа на „Приватизационен пазар“ на БФБ-София, поемат отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в Проспекта. Кметът, представляващ Община Балчик, и Управителят, представляващ Първа финансова брокерска къща ООД, подписвайки последната страница на Проспекта, заявяват, че доколкото им е известно, настоящият Проспект съдържа цялата информация относно Дружеството, която е съществена в контекста на Предлагането, и не е пропуснато нищо, което може да се отрази върху точността или пълнотата ѝ. В допълнение, съгласно чл. 81, ал. 2 от ЗППЦК, представляващите Община Балчик и Първа финансова брокерска къща ООД декларират, че Проспектът отговаря на изискванията на закона. Те вярват в мненията, предположенията и намеренията, съдържащи се в настоящия Проспект във връзка с Дружеството, като е достигнато до тях, след като са взети предвид всички важни обстоятелства въз основа на разумни допускания.

Община Балчик, чрез кмета си, ПФБК ООД, чрез своя управител, и членовете на Съвета на директорите на Дружеството, ще бъдат отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в Проспекта. Лицата, отговорни за изготвянето на Финансовите Отчети (вж. *„Допълнителна информация - Изготвяне на финансовите отчети“*) ще бъдат отговорни заедно и поотделно с лицата от предходното изречение за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите на Дружеството (вж. *„Допълнителна информация – Независими регистрирани одитори“*) – за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството. С оглед на това, горепосочените лица са декларирали съответните обстоятелства съгласно чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК и са представили тези декларации пред КФН. Данни за лицата по чл. 81, ал. 5 ЗППЦК са посочени в края на настоящия документ.

Емитентът, чрез своя Съвет на директорите е отговорен за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в Проспекта, доколкото те предоставят информацията необходима за изготвянето на настоящият Проспект.

ВАЖНА ИНФОРМАЦИЯ

Термините с главни букви, използвани в настоящия Проспект, които не са дефинирани по друг начин в документа, имат значението, представено в *„Съкращения и дефиниции“*. В *„Съкращения и Дефиниции“* се обясняват и някои термини, използвани в Проспекта.

Освен ако не е посочено или не се подразбира друго, в Проспекта термините „ние“, „нас“, „нашия“ и други подобни се отнасят до „Албена“ АД.

Освен ако не е посочено друго, позоваването на твърдения относно изразяване на увереност, знание, очаквания, прогнози и мнения на Дружеството или на ръководството се отнасят до Съвета на директорите.

Нито Дружеството, нито ПФБК дават гаранция за законосъобразността на инвестицията в Предлаганите Акции от страна на който и да е инвеститор.

Настоящият Проспект има за цел да предостави информация на потенциални инвеститори в контекста и с единствена цел оценяване на възможна инвестиция в Предлаганите Акции, предмет на този документ. В него се съдържа подбрана и обобщена информация, не се изразява ангажимент или признание, или отказване от право и не се създават никакви преки или косвени права към друг освен към потенциален инвеститор в контекста на Предлагането. Проспектът не може да бъде използван, освен във връзка с популяризиране на Предлагането. Съдържанието на настоящия Проспект не може да се приема като тълкуване на задълженията на Дружеството, на пазарната практика или на договорите, сключени от Дружеството.

Потенциалните инвеститори са изрично информирани, че инвестирането в Предлаганите Акции води до финансов риск и следователно следва да прочетат настоящия Проспект в

неговата цялост и по-специално раздела „Рискови фактори”, при обмислянето на инвестиция в Предлаганите Акции. При вземането на инвестиционно решение потенциалните инвеститори трябва да разчитат на собственото си проучване и съдържащата се в Проспекта информация, включително и ползите и рисковете, свързани с инвестирането в Предлаганите Акции.

Всяко решение за инвестиции в Предлаганите Акции следва да се основава единствено на настоящия Проспект (и всякакви приложения към него), като се има предвид, че всяко резюме или описание, съдържащо се в настоящия Проспект, или правни разпоредби, счетоводни принципи или сравнение на такива принципи, корпоративна структура служат единствено за информативни цели и не следва да се приемат като правна, счетоводна или данъчна консултация за тълкуването или прилагането на такива разпоредби, информация или отношения.

С изключение на случаите, предвидени в императивни законови разпоредби, никое лице не е упълномощено да предоставя информация или да дава декларации във връзка с Предлагането, различни от съдържащите се в настоящия Проспект и ако такива са предоставени, то тази информация или декларации не трябва да се приемат като дадени с разрешението на Дружеството или ПФБК.

Дружеството е подало за потвърждение Проспекта в КФН. Проспектът е изготвен съгласно ЗППЦК, Регламент No 809/2004 и други приложими нормативни актове, които регулират публичното предлагане на ценни книжа в България.

Съдържанието на настоящия Проспект не следва да се приема като правна, финансова или данъчна консултация. На инвеститорите се препоръчва да се консултират със собствен правен консултант, независим финансов консултант или данъчен консултант по правни, финансови или данъчни въпроси.

Нито представянето на настоящия Проспект, нито каквото и да е предлагане, продажба или прехвърляне, направени въз основа на него след настоящата дата, при каквито и да е обстоятелства не води до презумпцията, че не са настъпили промени в състоянието на дружеството след настоящата дата или че информацията, представена в настоящия Проспект в нейната цялост, е актуална към която и да е дата, след датата на Проспекта.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. РЕЗЮМЕ	1
Раздел А – Въведение и предупреждения.....	1
Раздел Б – Емитент.....	1
Раздел В – Ценни книжа.....	6
Раздел Г - Рискове.....	8
Раздел Д - Предлагане.....	11
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ	14
Системни рискове.....	14
Рискове, свързани с дейността на Дружеството и с отрасъла, в който Дружеството извършва дейност.....	19
Управление на финансовия риск.....	25
Рискове, свързани с акциите.....	31
3. ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИТЕ СРЕДСТВА	35
4. ДИВИДЕНТИ И ДИВИДЕНТНА ПОЛИТИКА	36
Дивидентна история.....	36
Дивидентна политика.....	36
Разпределяне на дивидентите.....	36
5. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ	38
Капитализация и задлъжнялост.....	38
Косвени и условни задължения.....	38
6. ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	39
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.....	39
Отчет за финансовото състояние.....	40
Избрана информация от отчетите на паричните потоци.....	41
Печалба преди лихви, данъци и амортизация (ЕВITDA).....	41
Разпределени дивиденди през периода на историческата финансова информация.....	42
7. ОПЕРАТИВЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	43
Общ преглед.....	43
Общи фактори, влияещи на оперативните и финансовите резултати.....	44
Резултати от дейността.....	47
Активи и пасиви.....	51
Капиталови ресурси, парични потоци и задлъжнялост.....	53
Капиталови разходи.....	58
Текущи и планирани инвестиции.....	60
Декларация относно оборотния капитал.....	60
Тенденции и перспективи.....	61
Последни развития.....	62

8. ПРЕГЛЕД НА БИЗНЕСА	63
Общ преглед.....	63
История	64
Бизнес структура на Групата.....	64
Основни пазари.....	66
Конкурентни предимства	68
Стратегия.....	70
Дружества от Групата Албена – основни данни	71
Научно техническа и развойна дейност.....	82
Основни доставчици и клиенти	82
Съществени договори.....	82
Застрахователно покритие	83
Значителни дълготрайни материални и нематериални активи.....	83
Опазване на околната среда.....	84
Съдебни, административни и арбитражни производства	84
Интелектуална собственост.....	85
Работници и служители.....	86
9. ПРЕГЛЕД НА ИНДУСТРИЯТА.....	89
Българската икономика	89
Туристическият сектор в България.....	91
10. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	103
Основна информация	103
Предмет на дейност.....	103
11. РЪКОВОДСТВО И КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.....	105
Общи правила	105
Членове на Съвета на директорите	106
Фамилни връзки.....	111
Друга информация относно членовете на Съвета на директорите	111
Конфликт на интереси	111
Участие на членове на Съвета на директорите в Предлагането	111
Възнаграждения и компенсации	112
Информация за договорите на членовете на СД с Дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта.....	112
Дати на изтичане на текущия срок за заемане на длъжностите от членовете на СД и период, през който лицата са заемали тази длъжност	113
Информация за акционерното участие и всякакви опции за подобни акции в „Албена“ АД на всеки от членовете на СД на Дружеството към датата на Проспекта.....	113
Информация за одитния комитет на Дружеството	113
Корпоративно управление	113

12. ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ И ПРОДАВАЩИ АКЦИОНЕРИ	115
Основни акционери	115
Контрол върху Дружеството.....	116
Продавач Акционер	116
13. РАЗВОДНЯВАНЕ	117
14. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	118
15. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ И ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С АКЦИИТЕ И ОБЩОТО СЪБРАНИЕ	124
Акционерен капитал	124
Увеличаване и намаляване на акционерния капитал.....	124
Права и задължения, произтичащи от Акциите	126
Решения, оторизации и одобрения за извършване на настоящото предлагане на ценни книжа	135
Публични оферти за изкупуване.....	135
16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	136
Условия и срок на публичното предлагане.....	136
Смесен закрит аукцион.....	136
Място и лице за контакт	138
Начална дата за покупка на акции.....	138
Краен срок за покупка на акции	139
График на предлагането	139
Възможност за удължаване на сроковете за предлагане акциите.....	139
Разкриване на информация във връзка с Предлагането.....	139
Валута на Предлагането	139
Прекратяване или временно спиране на Предлагането	139
Възможност за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции	140
Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат придобити от едно лице	141
Условия и ред за покупка на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите; условия, ред и срок за оттегляне на нареждането (поръчката) за покупка на акциите.....	141
Сетълмент на Предлагането и прехвърляне на Предлаганите акции	142
Условия, ред и срок за плащане на записаните акции	143
Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подписката, съответно от продажбата на акциите.....	143
План за разпределение на акциите.....	143
Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането.....	144
Описание на плана за разпространение и условията на договора с инвестиционния посредник, упълномощен да извърши предлагането	144
Описание на съществените особености на публичното предлагане заедно с количеството акции, с чието пласиране се ангажира инвестиционният посредник по силата на договор с Дружеството.....	144
Цена.....	145

Разходи, които се поемат от инвеститора, който купува и заплаща акции	145
Приемане за търговия на регулиран пазар.....	146
Разходи по публичното предлагане	147
17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА БЪЛГАРСКИЯ ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА.....	148
18. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	161
19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	164
Документи, достъпни за преглед.....	164
Независими регистрирани одитори	164
Изготвяне на Финансовите Отчети	165
Лица, участващи в Предлагането.....	165
Информация от експерти и трети лица	165
20. СЪКРАЩЕНИЯ И ДЕФИНИЦИИ.....	167
21. ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО ПОЕМАНЕТО НА ОТГОВОРНОСТ	171

1. РЕЗЮМЕ

Раздел А – Въведение и предупреждения

А.1.

Настоящото резюме следва да се разглежда като въведение на този Проспект. То съдържа информация, която може да бъде намерена и в други раздели на Проспекта. Трябва да се подчертае, че това резюме не е изчерпателно и не представя цялата информация, съществена за потенциалните инвеститори, за да решат дали да инвестират в Предлаганите Акции. Преди да вземат инвестиционно решение потенциалните инвеститори трябва внимателно да прегледат целия Проспект. В случай че от страна на инвеститор бъде предявен иск по отношение на съдържащата се информация в настоящия Проспект, може да се наложи ищецът инвеститор да поеме разходите по превода на Проспекта преди началото на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюме, носят гражданска отговорност, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в ценните книжа.

А.2. Съгласие на емитента или на лицето, отговорно за съставянето на проспекта, за използване на проспекта при последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществени от финансови посредници.

Не се прилага към настоящата емисия, предвид което няма предоставено съгласие от страна на емитента или на лицето, отговорно за съставянето на проспекта, за използване на проспекта от трети лица във връзка с последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа от инвестиционни посредници.

Раздел Б – Емитент

Б. 1. и Б. 2. – Фирма и търговско наименование, седалище и правна форма на емитента. Правото, по което емитентът упражнява дейността си и държава на регистрация.

Наименование и правна форма: „АЛБЕНА“ АД

Седалище и адрес на управление: България, област Добрич, община Балчик, с. Оброчище 9630, КК "АЛБЕНА" - Административна сграда

ЕИК: 834025872

„АЛБЕНА“ АД е акционерно дружество с публичен статут съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа, вписано е в Регистъра на публичните дружества с протокол № 39/05.06.1998 година на Държавната комисия по ценните книжа. „Албена“ АД е регистрирано в България, а акциите на Дружеството се търгуват на Българска фондова борса.

Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

Понастоящем Дружеството е регистрирано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията (www.brga.bg).

Дружеството функционира съгласно действащото българско законодателство (Търговския Закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за туризма, Закона за устройството на черноморското крайбрежие и съответните подзаконови нормативни актове, както и съгласно разпоредбите на Устава и други вътрешни актове).

Б. 3. Описание на естеството на основната дейност и текущите операции на емитента и свързаните с тях ключови фактори.

Дружествата от икономическата група на “Албена” АД образуват най-голямата хотелиерска компания в България, управляваща черноморския курорт Албена, ваканционното селище „Приморско клуб“ и комплекса „Бялата лагуна“. С цел да подпомогне основния туристически бизнес и да предложи завършен туристически продукт, групата управлява различни дъщерни компании, опериращи в различни индустрии като летища и авиация, селско стопанство, производство на енергия от биомаса, медицина и балнеология, туроператорска дейност, строителство.

Предметът на дейност на “Албена” АД е предлагане на завършен туристически продукт на международния и вътрешния пазар. По конкретно, това се изразява в следните дейности: хотелиерство; ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; външно-

икономическа дейност; предоставяне на информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти; организиране на екскурзии строителна и инженерингова дейност; транспортни услуги; авиационна дейност; сделки в чуждестранна валута; производство, преработка, съхранение и реализация на растителна и животинска продукция; профилактична дейност и рехабилитация и др. – в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимите разрешения.

В момента Групата Албена включва „Албена“ АД и 13 дъщерни компании в страната и чужбина, като най-голямо е значението на курорта Албена, който генерира над 70% от приходите на Групата.

Групата реализира значителна част от продажбите си на външни пазари. Динамиката на структурата по пазари е силна, но могат да бъдат открити ключовите пазарни сегменти – Вътрешен пазар, Русия, Румъния. Приходите от продажби по пазари за последните 3 години, на база на държавата, от която е клиента, в хил. лв., са представени в следната таблица:

Консолидирани приходи от продажби на „Албена“ АД по географски пазари

Суми в хил.лева	2013	2012	2011
Германия	10 377	11 093	11 407
Франция	3 283	3 432	3 354
Русия	22 095	20 075	14 775
Англия	563	615	491
Скандинавски страни	3 354	3 102	3 867
Румъния	12 767	8 934	9 458
Други държави	2 941	4 211	4 274
Вътрешен пазар	49 187	45 976	48 746
ОБЩО:	104 567	97 438	96 372

Източник: Консолидирани доклади за дейността на Дружеството

Дружеството предлага и продава разнообразни туристически услуги (хотелски и други) и свързаните с тях стоки като туристически пакети, което не позволява позиционирането на „Албена“ АД да бъде измерено със стандартен пазарен дял при отсъствието на адекватна обобщена информация за пазара.

Групата има един единствен сегмент на отчитане. Дейностите на Групата са организирани така, че никоя от тях не съставя отделен сегмент съгласно изискванията на МСФО 8 Оперативни сегменти. В тази връзка, не се изготвя разбивка на приходите по категории дейности. Таблицата по-долу представя приходите на Групата по видове:

Приходи по видове	2013	2012	2011
Приходи от продажби на услуги	51 929	43 088	47 290
Приходи от продажба на стоки	41 564	42 847	38 020
Приходи от продажба на продукция	4 598	4 669	4 442
Приходи от наеми	6 476	6 834	6 620
Общо	104 567	97 438	96 372

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г., Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.;

Б. 4а – Актуални тенденции, засягащи емитента и отраслите, в които развива дейност.

Приходите на Групата за 2013 г. бележат ръст от 7.3% в сравнение с 2012 г. главно в резултат на ръста на продажбите на румънския, руския и вътрешния пазар със съответно 42.9%, 10.1% и 7%. Увеличението на приходите е постигнато в резултат на увеличение на цените, повишаване на заетостта на хотелите, привличане на повече мероприятия, налагане на пазара на реновирания хотел Амелия и др. Печалбата след данъци на Групата за същия период регистрира спад от 11.8% до 14.1 млн. лв. Основната причина за влошените резултати е с еднократен ефект и представлява заприходени приходи от инфраструктурни съоръжения в размер на 2.1 млн.лв. през 2012 год. Влияние също така е оказал изпреварващия спрямо предходния период ръст на оперативните разходи в сравнение с приходите през 2013 г.

Поради естеството на бизнеса, който предполага предварителни продажби (записвания), към

датата на изготвяне на проспекта Дружеството има до голяма степен яснота за перспективите за текущата финансова година. През последните години за „Албена“ руският и украинският пазар са ръстови пазари (в период на подем) и ефектът от проблемите в тези държави през 2014 г. за Дружеството се изразява в забавяне на темповете на ръст на туристите от руски и украински пазар. На този етап Дружеството смята, че политиката на постепенно покачване на цените на туристическите пакети, която следва вече трети сезон ще спомогне за задържане на приходите от двата пазара на нива, сходни с миналогодишните.

Б. 4б. – Описание на всички известни тенденции, засягащи емитента и отраслите, в които извършва дейност.

Не се прилага.

Б. 5. Бизнес структура на Групата

„Албена“ АД притежава и управлява множество дъщерни компании, обединени в Икономическа Група „Албена“.

- От тях с основна дейност **също хотелиерство, ресторантьорство и туризъм** са „Бялата Лагуна“ АД, „Приморско Клуб“ ЕАД и „Hotel des Masques“ Анзер, Швейцария.

Паралелно с основната туристическа дейност са развити следните дейности:

- **Туроператорска дейност, организиране на екскурзии и мероприятия, конгресен туризъм, транспортна дейност и отдаване на автомобили под наем** – чрез „Албена Тур“ ЕАД, „Фламинго Турс“ със седалище в Германия и „Визит България“ със седалище в Румъния.
- **Медицинска и балнеологична дейност** – чрез „Медицински Център „МЦ Медика Албена“ ЕАД, Специализирана Болница за Рехабилитация „СБР Медика – Албена“ ЕООД и „Дрогерии Медика Албена“ ЕООД.
- **Земеделие и производство на селскостопанска продукция** – чрез дружествата „Еко Агро“ АД и „Екоплод“ ЕООД.
- **Строителство** – „Екострой“ АД, „Актив СИП“ и ДП „Екострой“, Украйна
- **Авиодейност и летищна дейност** – чрез „Интерскай“ АД
- **Производство на електрическа енергия от отпадъци и биомаса** - „Перпетуум Мобиле БГ“ ЕАД
- **Инвестиции в недвижими имоти** – „Тихия кът“ АД

Б. 6. - Лица с пряк или непряк интерес по отношение на капитала на емитента или правата на глас, чието съобщаване се изисква от националното право на емитента, както и размерът на интереса на такива лица. Право на глас на основните акционери. Пряк и непряк контрол.

Лицата, които притежават пряко поне 5% от общия брой гласове на Общото събрание, са:

- **Албена Холдинг АД**, седалище и адрес на управление: общ. Балчик, с. Оброчище, кк Албена, сградата на Централно управление на Албена АД, офис 443 – притежава 2 307 584 броя акции по 1 лев от капитала на Дружеството на обща стойност 2 307 584 лв., осигуряващи 2 307 584 гласа от Общото събрание на акционерите, представляващи 54% от капитала на Дружеството.
- **Албена Инвест Холдинг АД**, седалище и адрес на управление: общ. Балчик, с. Оброчище, кк Албена, Централно управление офис 219 – притежава 879 131 броя акции по 1 лев от капитала на Дружеството на обща стойност 879 131 лв., осигуряващи 879 131 гласа от Общото събрание на акционерите, представляващи 20.57% от капитала на Дружеството.
- **Община Балчик**, седалище и адрес на управление: общ. Балчик, гр. Балчик, пл. “21-ви септември” №6 – притежава 304 570 броя акции по 1 лев от капитала на Дружеството на обща стойност 304 570 лв., осигуряващи 304 570 гласа от Общото събрание на акционерите, представляващи 7.13% от капитала на Дружеството.

Дружеството е изкупило обратно и притежава 128 000 собствени акции, които представляват 3% от акционерния капитал на „Албена“ АД.

Албена Холдинг АД притежава пряко 54% от капитала на Албена АД и непряко чрез Албена Инвест Холдинг 8.64% от капитала на Албена АД. В този смисъл Албена Холдинг АД контролира пряко Албена АД.

Предвид обстоятелството, че всички ценни книжа на Дружеството са от един клас и не са емитирани привилегировани акции, то основните акционери на Дружеството имат същите права по акциите като останалите акционери на емитента, в това число и право на глас.

Съгласно чл. 146 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Албена Холдинг АД не се контролира поотделно от нито едно лице и следователно нито едно лице не трябва да бъде считано за непряк собственик, чрез Албена Холдинг АД, на Албена АД.

Б. 7. - Подбрана ключова финансова информация за минали периоди относно емитента

Таблиците по-долу представят избрани финансови данни към 31 декември 2013 г., 2012 г. и 2011 г., извлечени от одитирания консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г., и рекласифицирани данни за 2012 г. и 2011 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

<i>Сумите са в хиляди лева</i>	2013	2012	2011
Приходи	104 567	97 438	96 372
Брутна печалба	25 320	25 747	18 226
Печалба от оперативна дейност	17 119	19 381	12 027
Печалба преди облагане с данъци	15 448	17 972	9 599
Нетна печалба за годината	14 067	15 948	8 573
Общо всеобхватен доход за годината	15 316	17 622	8 544

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.

Основният фактор, повлиял върху измененията на приходите през 2013 г. е ръста на продажбите на румънския, руския и вътрешния пазар със съответно 42.9%, 10.1% и 7%, докато през 2012 ръста на приходите се дължи почти изцяло на увеличените продажби на руския пазар, който се е увеличил с 35.9% или с 5.3 млн.лв. Увеличението на приходите през 2013 г. е постигнато в резултат на увеличение на цените, повишаване на заетостта на хотелите, привличане на повече мероприятия, налагане на пазара на реновирания хотел Амелия и др.

Печалбата на Групата намалява през 2013 г. спрямо предходната година поради (i) изпреварващия ръст на разходите в сравнение с приходите от дейността, (ii) еднократния ефект от заприходени приходи от инфраструктурни съоръжения през 2012 г. както и (iii) по-високите разходи за лихви. През 2012 г. спрямо 2011 г. рентабилността се подобрява в резултат на (i) 1.1% ръст на приходите съпроводен с 8.3% намаление на себестойността на продажбите, (ii) еднократния ефект в другите приходи, описан по-горе и (iii) по-ниските разходи за лихви.

Отчет за финансовото състояние

<i>Сумите са в хиляди лева</i>	2013	2012	2011
Общо нетекущи активи	459 978	450 126	457 112
Общо текущи активи	18 384	17 466	13 252
Общо активи	478 362	467 592	470 364
Общо капитал	374 872	359 542	343 190
Общо нетекущи пасиви	69 071	80 458	96 626
Общо текущи пасиви	34 419	27 592	30 548
Общо пасиви	103 490	108 050	127 174
Общо капитал и пасиви	478 362	467 592	470 364

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.

Основните компоненти на общата сума на активите на Дружеството са имоти, машини и съоръжения, които към края на 2013 г. представляват 88.2% от общата сума на активите. Към 31 декември 2013 г. общата сума на активите се увеличава със 10.8 млн. лв, т.е. 2.3%, до 478.4 млн. лв., което се дължи главно на нарастване с 8.7 млн. лв., т.е. 2.1%, на имотите, машините и съоръженията в сравнение със счетоводния баланс към 31 декември 2012 г. в резултат на изпълнението на инвестиционната програма на Дружеството.

Към 31 декември 2013 г. общата сума на пасивите намалява с 4.6 млн. лв., или 4.2%, до 103.5 млн. лв. Това намаление се дължи главно на намалението от 7.5 млн. лв., или 9.1%, на общите заеми на Групата. И през 2012 г. общата сума на пасивите намалява спрямо предходната година с 19.1 млн.лв., или с 15%, до 108.1 млн.лв., основно в резултат на намалението от 17 млн. лв., или 16.9%, на сумата на дългосрочните и краткосрочните заеми и намалението с 3.4 млн. лв., или 36.9% на търговските и други задължения, основно в частта задължения към доставчици.

Отчет за паричните потоци

<i>Сумите са в хиляди лева</i>	2013	2012	2011
Нетни парични потоци от оперативна дейност	27 931	28 356	24 533
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(20 398)	(7 543)	(11 071)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(7 818)	(18 291)	(19 722)
Нетно увеличение/ (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти	(285)	2 522	(6 260)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	3 452	891	7 130
Ефект от промяна на валутните курсове	19	39	21
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	3 186	3 452	891

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.

Разпределени дивиденди през периода на историческата финансова информация

	2012 г.	2011 г.
Брой акции в обръщение към 31 декември*	4 145 126	4 145 126
Дивидент за акция (в лева), брутен	0.75	0.25

Източник: Протоколи от общите събрания на акционерите на Дружеството за 2010-2012 г.; одитирани индивидуални финансови отчети

***"Албена" АД има издадени 4 273 126 акции, от които 128 000 броя са обратно изкупени собствени акции*

Капитализация и задлъжнялост

Таблицата по-долу съдържа информация за капитализацията и задлъжнялостта на Групата.

Капитализация и задлъжнялост, хил.лв.	Към 31 март 2014
Нетекущи задължения	76 226
Гарантирани задължения	-
Обезпечени задължения	60 255
Необезпечени и негарантирани задължения	15 971
Текущи задължения	49 574
Гарантирани задължения	-
Обезпечени задължения	21 922
Необезпечени и негарантирани задължения	27 652
Капитализация	369 643
Основен акционерен капитал	4 273
Изкупени собствени акции	(1 536)
Резерви	295 180
Неразпределена печалба	67 582
Резултат от текущия период	(5 159)
Неконтролиращо участие	9 303
Коефициенти	
Капитал / Пасиви	2.94
Текущи пасиви / Пасиви	0.39
Нетекущи пасиви / Капитал	0.21

Източник: Неодитирани данни от Дружеството, Изчисления на ПФБК

Б.8. - Подбрана ключова проформа финансова информация, посочена като такава

Настоящият проспект не включва проформа финансова информация.

Б.9. - Прогнози за печалбата

Настоящият проспект не включва прогнози и оценки за печалбата.

Б.10. - Описание на естеството на всички квалификации в одиторския доклад на финансовата информация за минали периоди.

Няма квалификации в одиторските доклади.

Б.11. Ако оборотният капитал на емитента не е достатъчен за удовлетворяване на текущите изисквания, към него се посочва обяснение за това.

Поради силно изразената сезонност на приходите от дейността на „Албена“ АД, точно обратна на капиталовите разходи, през по-голямата част от годината Дружеството работи с отрицателен оборотен капитал. Понякога това води до напрежение за покриване на разходите в различните периоди на една финансова година. Дружеството разполага с ресурс от парични средства под формата на авансови плащания от обекти отдавани под наем и авансови плащания за ползване на туристически услуги. Тези средства се използват за покриване на текущите нужди, както и за финансиране на капиталови разходи за ново строителство, реконструкция и модернизация на съществуващата база.

Б.12 – Б.50.

Не се прилагат

Раздел В – Ценни книжа

В. 1. – Описание на вида и класа на предлаганите ценни книжа

Предмет на публичното предлагане са 304 570 обикновени поименни безналични акции с номинална стойност 1 лев всяка, емитирани от акционерния капитал на „Албена“ АД.

Предлаганите Акции са част от емисията обикновени акции на „Албена“ АД. Всички издадени към датата на изготвяне на настоящия документ от Дружеството акции, а именно 4 273 126 броя, са поименни, безналични, с право на един глас в Общото събрание на акционерите, с право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията и се търгуват на сегмент акции Standard на Българска фондова борса. Кодът на емисията е с ISIN code: BG11ALBAAT17.

В. 2. – Валута на емисията ценни книжа.

Номиналната и емисионната стойност на настоящата емисия акции се определя в български лева (BGN). Всички парични суми, свързани с Предлагането, ще бъдат в български лева (BGN).

В. 3. – Брой на акциите, емитирани и изцяло платени и емитирани, но не платени изцяло. Номинална стойност на акция.

Към датата на настоящия Проспект, акционерният капитал на Дружеството възлиза на 4 273 126 лв. и е разпределен на 4 273 126 акции с номинална стойност от 1 лев всяка.

Всички акции са изцяло изплатени в пари.

В. 4. Описание на правата, свързани с ценните книжа.

Съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа и устава на Дружеството, имуществените и неимуществените права на притежателите на Акции включват по-специално:

- Право на разпореждане с акции – свободно прехвърляне при спазване на нормативно определения за това ред, като ограниченията за прехвърлянето, предвидени в Търговския закон за наличните ценни книжа не се прилагат при разпореждането с тях, а действието на прехвърлянето зависи от регистрацията му в депозитарната институция;
- Право на участие в Общото събрание и упражняване на правото на глас – такова право има всяко лице, вписано в регистрите на Централния депозитар като акционер 14 дни преди датата на общото събрание;
- Право на преимуществено (предимствено) придобиване на нови акции при увеличаване на капитала на Дружеството - всеки акционер има право да придобие нови акции, пропорционално на количеството съществуващи акции, които той притежава преди увеличението.

- Право да се изисква информация за Дружеството на Общото събрание – Съветът на директорите (и прокуристът) на дружеството са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите, задавани на общото събрание, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред;
- Право на защита срещу решения на дружеството и защита на акционерните права - съгласно чл. 74 от Търговския Закон, всеки акционер може да се предяви иск срещу Дружеството за отмяна на решението на Общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на българския закон или на устава на Дружеството, както и да встъпи в делото и да защити иска, дори и ищецът да се откаже от него или да го оттегли; с иск по чл. 71 от Търговския Закон, всеки акционер може да защити правото на членство или отделни членствени права на акционера, когато бъдат нарушени от управителния орган на Дружеството
- Право на участие в печалбата (право на дивидент) – право да получат дивиденти имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар, като акционери на Дружеството на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишния счетоводен отчет и е взето решение за разпределение на печалбата;
- Право на ликвидационен дял от активите при ликвидация на Дружеството – в случай на ликвидация на Дружеството, активите, оставащи след удовлетворяването или обезпечаването на вземанията на кредиторите на Дружеството, се разпределят между акционерите, пропорционално на техния дял в акционерния капитал; Право на предоставяне на поканата и материалите, свързани с дневния ред на свиканото Общо събрание преди провеждането му – Дружеството е длъжно да обяви поканата в търговския регистър и да я оповести на обществеността по надлежния ред, най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание. Поканата и материалите на общото събрание се публикуват на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването ѝ в Търговския регистър до приключването на събранието;
- Права на миноритарните акционери – акционерите, които притежават заедно или поотделно най-малко 5% от акциите, имат:
 - Право да предявят исковете на Дружеството срещу трети лица в случай на бездействие на органите му и право да предявят искове срещу членове на органите му за вреди, причинени на Дружеството;
 - Право да искат свикване на Общото събрание и включване на въпроси или проекторешения по вече включени въпроси в дневния ред;
 - Право да искат назначаването на контролори на Дружеството, които да проверят цялата му финансова документация и да изготвят доклад за констатациите си.

Като цяло основните права, свързани с обикновените акции (право на глас, право на дивидент и ликвидационен дял) не могат да бъдат ограничени или премахнати.

Разпоредбите на Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа, съгласно които тези права се дават на акционерите, са с повелителен характер и следователно Уставът може да даде допълнителни права на акционерите, но не може да изключи или ограничи правата, предвидени по тези закони.

В. 5. Описание на евентуални ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа.

Всички акции на Дружеството са от един клас - обикновени, безналични и свободнопрехвърляеми акции с право на един глас всяка. Според относимото действащо законодателство Предлаганите Акции могат да се прехвърлят свободно. Съгласно чл. 111, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, акциите на публичното дружество са безналични и ограниченията за прехвърлянето, предвидени в Търговския закон за наличните ценни книжа не се прилагат при разпореждането с тях. Прехвърлянето им има действие от регистрирането му в Централен Депозитар АД.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция акции, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запор.

В. 6. Информация за това дали ценните книжа, които се предлагат, са или ще бъдат предмет на заявление за допускане до търгуване на регулиран пазар, както и всички регулирани пазари, на които ценните книжа са или ще бъдат търгувани.

Всички издадени към датата на изготвяне на настоящия документ акции на „Албена“ АД, а именно 4 273 126 броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, са регистрирани за търговия на регулиран пазар на БФБ-София, сегмент акции Standard, включително и акциите, собственост на Община Балчик, обект на това предлагане, а именно 304 570 бр., представляващи 7.13% от капитала на Дружеството. Ценните книжа са допуснати до търговия само на този пазар. Няма да бъде искано допускане до търговия на БФБ-София или на друг пазар на ценни книжа.

В. 7. Политика на Дружеството по отношение на дивидентите

„Албена“ АД е разпределяла паричен дивидент за всяка от последните 13 финансови години (до 2012 г., включително, като годишното редовно общо събрание за 2013 г. към датата на проспекта все още не е проведено). Уставът на Дружеството не предвижда каквито и да е ограничения относно изплащането на дивиденти.

Дивидентната политика на Дружеството зависи от препоръките на Съвета на директорите по отношение на разпределянето на дивиденти и от наличието на нормативно определените предпоставки за разпределянето и изплащането на дивидент.

В. 8. – В. 22.

Не се прилагат.

Раздел Г - Рискове

Г. 1. – Ключови рискове, специфични и свойствени за емитента или неговия отрасъл.

- Секторът, в който оперира Дружеството се характеризира с цикличност. Това означава, че резултатите на Дружеството са зависими от състоянието, както на местната, така и на международната икономика.
- Туристическият сектор е изключително конкурентен, като „Албена“ АД си съперничи за клиенти не само с други български черноморски курорти, но и с чуждестранни дестинации със сходен ценови профил.
- Въпреки значителните подобрения в категорията на местата за настаняване и качеството на предлаганите туристически услуги, България все още има репутация на евтина дестинация с ограничен избор на услуги и незадоволително обслужване.
- Клиентите на Дружеството са концентрирани в няколко основни географски пазара. Мерките, чрез които „Албена“ АД би могла да противодейства на този риск включват готовност за пренасочване към другите пазари на Дружеството, както и диверсифициране на туроператорите/партньорите
- Поддържането и реновирането на материалната база на Дружеството изисква значителни инвестиции. Основното предизвикателство пред Дружеството е непрекъснатото обновяване на хотелската база и останалата туристическа инфраструктура. Категорията на материалната база е основния компонент на качеството на туристическия продукт и директно се отразява в неговата конкурентност, цена и рентабилност.
- Дружеството е зависимо от големи туроператори/партньори. За да минимизира тази зависимост, „Албена“ АД работи с по няколко различни туроператори на основните си пазари.
- Дейността на Дружеството би била трудно осъществима без концесия или друга възможност да управлява плажните ивици на курортите Албена, Приморско Клуб и Бялата лагуна. „Албена“ АД има договори за концесия на плажовете в Албена и предстоят търгове за концесии на плаж Приморско и Бялата лагуна. Няма гаранция, че по време на срока на настоящите договори, те няма да станат толкова неизгодни за Дружеството, че то да бъде принудено да се откаже от тях
- Групата "Албена", макар и фокусирана върху предлагането на туристически продукт, през годините се разраства като включва множество спомагателни и допълващи основния предмет на дейност бизнеси. Въпреки ограниченото значение на тези дейности за Групата от гл.т. на принос за приходите и печалбата в сравнение с приноса

на туристическия бизнес на Групата, те са част от интегрирания бизнес модел на „Албена“ АД. Така, Групата носи и отрасловия и бизнес риск за всяко от дъщерните си дружества.

- Възможно е Дружеството да избере погрешна стратегия за развитие или да не успее да я изпълни. Политиката на Дружеството е да управлява стратегическия риск, чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и взаимодействие между ръководството и оперативните служители, за да бъде възможно да се реагира най-бързо при необходимост от промени в управленската политика.
- Дружеството е зависимо от работата на членовете на Съвета на директорите. Дружеството се състои от 7 члена и въпреки че всеки от тях е ценен за управлението на Дружеството със своята квалификация и опит, разширеният състав на Съвета дава възможност да се запази капацитета на управление дори при напускане или невъзможност за бърза замяна на повече от един член на СД.
- Квалификацията и уменията на оперативния персонал са от съществено значение за Дружеството. Дружеството се налага да се конкурира за квалифициран персонал, както конкретно с други туристически дружества, така и най-общо с други български работодатели.
- Възможно е Дружеството да бъде изправено пред финансови затруднения в бъдеще и невъзможност за осигуряване на адекватно ниво на привлечен ресурс. До този момент в дългогодишната си история, Дружеството е успявало да си набавя необходимия привлечен ресурс дори и при изключително неблагоприятна икономическа конюнктура. „Албена“ АД разполага със значителни по размер ДМА, които може да използва за обезпечение и което осигурява на Дружеството атрактивно третиране от страна на финансовите институции при отпускане на банкови кредити.
- Репутацията на Дружеството може да бъде неблагоприятно засегната от невярна или подвеждаща информация
- Възможно е Дружеството да няма или да не успее да получи достатъчно застрахователно покритие, за да се защити от различни бизнес рискове и отговорности. Дружеството сключва и поддържа валидни застраховки „Имущество“ за всичките си недвижими имоти, но тези застрахователни полици не покриват и - доколкото е известно на Дружеството - в България не се предлагат застраховки за всички потенциални рискове, на които Дружеството е, или може да бъде, изложено.
- Възможен е отказ на ИТ системите на Дружеството или застрашаване на тяхната сигурност. Дружеството се стреми максимално да ограничи този риск, като системите се подлагат на непрекъснат мониторинг и всекидневна информацията се архивира и пази на независими дискови масиви.
- Дружеството е изложено на риск от загуби или непредвидени разходи, свързани с неправилни или неработещи вътрешни процеси, човешки грешки, външни обстоятелства, канцеларски или деловодни грешки, нарушения на дейността, измама, неразрешени транзакции и нанесени щети на активи. Възможно е Дружеството да осъществява сделки със свързани лица, условията, на които съществено да се различават от пазарните.
- Риск от промяна в акционерната структура. Мажоритарните собственици може да се сменят и/или купувачите на общинските дялове може да се окажат лица, които имат различна визия и намерения относно развитието на Дружеството
- Съдебни спорове или други извънсъдебни процедури или действия могат да имат неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции. В обичайния ход на дейността си „Албена“ АД е страна по юридически производства във връзка с нейната оперативна дейност, но към датата на изготвяне на настоящия Проспект, на Дружеството не е известно съществуването на административни, граждански, арбитражни или наказателни производства, които биха могли в значителна степен да повлияят на финансовото положение или оперативните му резултати.

Върху дейността на Дружеството *влияние оказват и системните рискове*, включително:

- *политически риск*
- *макроикономически рискове,*

- *инфлационен/дефлационен риск,*
- *валутен риск,*
- *лихвен риск,*
- *риск от промяна в данъчното облагане и неблагоприятно тълкуване на данъчните закони,*
- *риск от промяна на кредитния рейтинг на България,*
- *рискове, свързани с българската правна система,*
- *риск от катастрофични събития и климатични промени.*

Тъй като те са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, системните рискове не могат да бъдат управлявани от мениджмънта на Дружеството и налагат съобразяване на оперативната и инвестиционната му политика с всеки от компонентите на системните рискове

Г. 2.

Не се прилагат.

Г. 3. – Ключова информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа

- Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа. Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа.
- Българската фондова борса е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в някои други държави. Настоящата емисия ще увеличи броя свободно търгуеми акции на Дружеството (free float), но това не гарантира, че те ще започнат да се търгуват по-активно; ако това не стане, волатилността на цената може да е висока.
- Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с Акции на Дружеството на БФБ ще бъде или може да бъде спряна. Всяко временно спиране на търговията с Акции на БФБ би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на Ациите.
- Дружеството не може да гарантира, че обемите на търговия с Ациите ще бъдат постоянни или ще се подобряват. Възможно е в определени периоди продажбата на Акции да е затруднена или невъзможна поради липса на инвеститорски интерес. Пазарната цена на Ациите също може да се колебае в резултат на последващо емитиране на нови акции от Дружеството, обратно изкупуване на Акции от Дружеството, продажба на Акции от основните акционери на Дружеството, динамика на ликвидността на търговията с Ациите, както и в резултат на възприятията на инвеститорите. С оглед на тези и други фактори, Дружеството не може да гарантира, че пазарната цена на Ациите няма да се колебае или да падне под Цената на Предлагане.
- Допълнително финансиране чрез акции, включително чрез конвертируеми или заменяеми облигации или други подобни инструменти, може да има "Разводняващ ефект" за акционерите на Дружеството.
- Продажби на значителни количества Акции или очакването, че такива продажби могат да настъпят може да се отрази неблагоприятно на пазарната цена на Ациите. Такива продажби могат също да изправят Дружеството пред затруднения да издава нови акции в бъдеще, когато и на каквато цена Дружеството смята за подходяща.
- Възможностите на Дружеството да плаща дивиденди зависят от редица фактори и няма никаква гаранция, че през дадена година то ще може да плати дивиденди в съответствие със своята дивидентна политика или че изобщо ще бъде в състояние да плати дивиденди
- Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, реализираните капиталови печалби от продажбата на ценни книжа на публични дружества в България не подлежат на облагане с данък. Съществува риск този данъчен режим на необлагане на доходите от операции с ценни книжа да бъде променен в бъдеще, което би довело до нарастване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби от търговия с акциите на Дружеството.
- Валутният риск, който носят акциите на Дружеството произтича от факта, че са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, в

сравнение с доходността, която биха получили от инвестиция деноминирана в друга валута. Инфлационен/дефлационен риск по отношение на инвестициите в ценни книжа. Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвращаемост на инвестициите в ценни книжа. Рискът от инфлация в България на този етап е малък. Рискът от дефлация, от друга страна, е свързан с по-ниски приходи и печалби и нарастване на бремето на дълга за компаниите.

- Риск по отношение на правата на миноритарните акционери - основният риск по отношение на миноритарните акционери се изразява в това, че е ограничена възможността им да участват във вземането на управленски решения и да упражняват контрол върху Дружеството.

Г. 4. – Г. 6.

Не се прилагат.

Раздел Д - Предлагане

Д. 1. - Общите нетни постъпления, както и прогноза за общите разходи за предлагането, включително очакваните разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.

Публичното предлагане на 7.13% от капитала на Дружеството има за цел продажбата на остатъчния дял на Община Балчик в „Албена“ АД. Нетните постъпления от продажбата на Предлаганите Акции ще постъпят по сметка на Община Балчик. Дружеството няма да получи никаква част от постъпленията от продажбата на Предлаганите Акции в рамките на Предлагането.

Очакваната нетна сума от предлагането, която ще постъпи по сметка на Община Балчик, при условие че не е известна окончателната цена на предлагане и не се знае дали ще бъде записан целия размер на предлаганите акции, не е възможно да се определи на този етап.

Очакваните разходи за предлагането са в размер на 1 905 лв. и включват разходите за публикацията на съобщението, оповестяването в търговския регистър и таксата за потвърждаване на проспекта. Тези разходи са за сметка на инвестиционния посредник. За изпълнението на задълженията си по предлагане и обслужване продажбата на ценни книжа ИП „Първа финансова брокерска къща“ ООД, гр. София, ще получи от Община Балчик възнаграждение в размер на 0.1% от стойността на продадените акции.

Индивидуалните инвеститори и Институционалните инвеститори няма да заплащат други допълнителни разходи или такси във връзка с подаването на Нареддания за Покупка, освен разходите, свързани с откриване и поддържане на сметка за ценни книжа и/или брокерски комисиони съгласно съответните споразумения или съгласно вътрешните правила на юридическото лице, което приема такива Нареддания за Покупка.

Д. 2а. Основания за предлагането, предназначение на постъпленията, очакван техен нетен размер.

Формалното основание за извършване на предлагането е Решение № 1 на Кмета на Община Балчик от 04.02.2014 г. за откриване на процедура за провеждане на открит конкурс за избор на инвестиционен посредник за продажба по реда на чл. 32, ал. 1, т. 1 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол.

Нетните постъпления от продажбата на Предлаганите Акции ще постъпят по сметка на Община Балчик, като с реализираните приходи ще се подпомогне общинския бюджет.

Очакваната нетна сума от предлагането не е възможно да се определи на този етап.

Д. 2б.

Не се прилага.

Д. 3. - Описание на условията на предлагането.

След одобрение на проспекта от КФН, публичното предлагане ще бъде извършено на Българска Фондова Борса – София АД, Сегмент за приватизация, чрез смесен закрит аукцион и при пазарна партида за търговия един лот – една акция.

Началната дата за покупка от Предлаганите акции ще бъде първия ден на аукциона, която се определя с решението на СД на „БФБ – София“ АД за допускане на книгата на Сегмент за

приватизация, но не по-късно от 5 работни дни от решението на СД на „БФБ – София“ АД. Аукционът ще продължи до изчерпване на предлаганото количество акции, но не повече от 45 дни.

Окончателният график на предлагането ще бъде обявен след одобрение на Проспекта от КФН на интернет страниците на Община Балчик (www.balchik.bg) и на ПФБК ООД (www.ffbh.bg).

Очаквана крайна дата на аукциона е 25 септември 2014.г.

Предлагането е адресирано до: i) Индивидуални инвеститори; и ii) Институционални инвеститори. Няма предвидено предварително разпределение на акции. Предлаганите акции могат изцяло да бъдат придобити от Институционални инвеститори или Индивидуални инвеститори.

Тъй като Предлаганите Акции са част от емисията обикновени акции на „Албена“ АД, които към датата на изготвяне на настоящия документ се търгуват на сегмент Standard на БФБ, придобитите при настоящото предлагане акции могат да бъдат търгувани на регулирания пазар веднага след сключването на сделките за покупка на тези акции на Сегмент за приватизация.

След одобрението на проспекта и преди подаване на заявлението за допускане на акциите на Сегмент за приватизация на БФБ-София АД, Община Балчик ще одобри първоначална цена на акциите, базирана на предложение и предварително изготвен анализ от ПФБК. Тази цена ще бъде оповестена в Официалния бюлетин на БФБ като минимална цена на акциите при стартиране на предлагането, под която не може да се въвеждат поръчки в системата. Община Балчик отговаря официално за определяне на първоначалната цена на предлагане за всеки аукцион на базата на предложението от ПФБК.

Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към упълномощения инвестиционен посредник:

“Първа финансова брокерска къща” ООД

Адрес: гр. София, ул. “Енос” № 2

Лице за контакт: Георги Койнов,

Телефон: (+359 2) 460 64 18,

Факс: (+359 2) 460 64 01,

E-mail: georgi.koynov@ffbh.bg

Инвеститорите могат да се обърнат също така към всеки инвестиционен посредник, член на Българска Фондова Борса – София АД.

Информация относно обстоятелства, свързани с Предлагането на акциите на БФБ-София АД, която подлежи на разкриване пред публиката съгласно приложимото законодателство, ще се публикува на интернет страницата на инвестиционния посредник (www.ffbh.bg).

Настоящото предлагане е за всички 304 570, притежавани от Община Балчик, обикновени поименни безналични акции с номинална стойност 1 лев всяка, представляващи 7.13% от капитала на Дружеството. Поради тази причина не е предвидена възможност за увеличаване броя на предлаганите акции. Предлагането ще бъде осъществено на принципа на вторично публично предлагане, така че всяка сключена сделка на аукциона ще е окончателна. Дори и да не бъдат продадени всички акции от Предлагания пакет акции, сключените в рамките на срока на Предлагането сделки са окончателни и не подлежат на корекции, освен в случаите предвидени в Правилника на БФБ.

В случай, че са налице непродадени акции, в компетенциите на Продаващия акционер е да вземе решение как ще процедира по отношение на притежаваните от него акции, но това не касае сключените вече сделки и продадените в рамките на предлагането акции от Предлагания пакет.

Всяко лице може да придобие най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на Предлаганите акции.

Придобиване на акции се извършва като за целта се подават нареждания по образец при упълномощения инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща“ ООД, гр. София или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД.

Инвеститорът може да оттегли нареждането си, само ако то все още не е изпълнено. Инвеститорът може да се откаже от закупените акции по реда и при условията на чл.85, ал.6 във връзка с ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Регистрацията и приключването на сделките с всички Предлагани акции се извършва от Централен депозитар в рамките на обичайния, съгласно правилника на институцията, срок от 2 работни дни от сключване на сделка.

Придобитите акции се заплащат по сметка на съответния инвестиционен посредник, където е подадена поръчка, при подаване на поръчка или в рамките на периода на сетълмент.

Всички инвеститори могат при равни условия да участват в предлагането чрез закупуването на акции в рамките на определените срокове.

Д. 4. - Описание на всякакъв съществен за емисията/предлагането интерес, включително конфликт на интереси.

Инвестиционен посредник на предлагането е „Първа финансова брокерска къща“ ООД. Отношенията между инвестиционния посредник и Продаващия Акционер, уредени с договор, зависят от постъпленията от продажбата на Предлаганите Акции. С изключение на този интерес, няма други интереси (включително конфликт на интереси) на организации или физически лица, които са от съществено значение за Предлагането.

Д. 5. - Име на физическото или юридическото лице, което предлага да продава ценната книга. Блокиращи споразумения: участващи страни, информация за периода на блокаж

Предложител и Продаващ Акционер на Предлаганите акции, предмет на настоящия Проспект е Община Балчик, с адрес пл. “21-ви септември” №6, 9600 гр. Балчик. Община Балчик предлага за продажба целия си дял от капитала на „Албена“ АД, а именно 7.13% или 304 570 бр. акции.

Не са налице блокиращи споразумения.

Д. 6. - Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането.

Осъществяване на Предлагането няма да има за резултат каквото и да е разводняване на акционерните участия в Дружеството и общия брой гласове, който всеки акционер може да упражнява на Общо събрание няма да се промени.

Д. 7. - Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.

Инвеститорите няма да заплащат други допълнителни разходи или такси във връзка с подаването на Нареддания за Покупка, освен разходите, свързани с откриване и поддържане на сметка за ценни книжа (такива разходи няма да възникнат, ако инвеститорът вече разполага с такава сметка) и/или брокерски комисиони съгласно съответните споразумения или съгласно вътрешните правила на юридическото лице, което приема такива Нареддания за Покупка.

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестират в Предлаганите Акции, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят тук посочените рискове, както и другата информация, съдържаща се в Проспекта. Описаните по-долу рискове имат и могат да имат неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да доведе до намаляване на стойността на Акциите и на цената, по която се търгуват, а инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции. Последователността, по която са подредени рисковите фактори, описани по-долу, не е показателна за относителното им значение за Дружеството, за вероятността от осъществяването им или за потенциалното им въздействие върху дейността на Дружеството. Допълнителни рискове и други несигурни събития, включително такива, които понастоящем не са известни на Дружеството или се считат от него за несъществени, също могат да имат значителен неблагоприятен ефект върху неговия бизнес, финансовото му състояние или резултатите от неговите операции, или е възможно да доведат до намаление на стойността на Акциите.

Рисковете свързани с дейността на Дружеството могат най-общо да бъдат разделени на системни (общи) и несистемни (свързани с дейността на Дружеството и отрасъла, в който Дружеството извършва дейност).

Системни рискове

Системните рискове произтичат от външните условия, при които оперират икономическите субекти, като оказват пряко влияние върху Дружеството. Тъй като те са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, системните рискове не могат да бъдат управлявани от мениджмънта на Дружеството и налагат съобразяване на оперативната и инвестиционната му политика с всеки от компонентите на системните рискове – политически, макроикономически, валутен, данъчен, кредитен риск на държавата и др.

Политически риск

През последните 25 години политическата ситуация в България остава функция на степента и скоростта на структурните и икономически реформи в страната, чиято основна цел е намаляване на държавната регулация на икономиката и създаването на функционираща пазарна икономика. През този период политическото и социално-икономическото развитие на страната преминава през различни етапи, като най-важният от тях е подготовката и последващото присъединяване на България към Европейския съюз на 1 януари 2007 г.

Въпреки финансовата криза, през 6^{те} години след присъединяването си към ЕС, България постигна реален икономически растеж и финансова устойчивост, които дори да не се превръщат автоматично в политическа стабилност, определено повишиха доверието и подобриха имиджа на страната. Бъдещият растеж на икономиката, все пак, ще продължи да зависи от политическата воля за провеждане на икономически реформи и продължаващото следване на най-добрите пазарни практики на ЕС. Независимо от всички позитиви на членството на България в ЕС, няма гаранция, че правителството на страната ще провежда вярната икономическа политика и че ще успее да я администрира ефективно. Ако управлението на страната не успее да създаде финансова сигурност и предвидима среда за икономическите субекти в страната, това може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Настоящото правителство беше избрано от Народното събрание през м. май 2013 г. с мандат на социалистическата формация Коалиция за България, въпреки че изборите бяха спечелени от управляващата до този момент партия „Граждани за европейско развитие на България“

(ГЕРБ), която, обаче не можа да състави кабинет. Правителството беше сформирано от Коалиция за България и Движението за права и свободи (ДПС) на българските етнически турци, като за министър председател беше номиниран независимият експерт Пламен Орешарски. Още от самото начало на мандата на правителството, то се изправи срещу силна вълна от протести, които продължиха повече от половин година и които чувствително засегнаха капацитета на кабинета да провежда избраните икономически политики. Въпреки че устоя на обществения натиск, позицията на правителството остава колеблива, като в зависимост от резултатите от изборите за Европейски парламент през м. май 2014 г., темата за предсрочни парламентарни избори може отново да стане актуална. Няма сигурност, че промяна в администрацията няма да доведе до значителна и рязка промяна в политическите и икономическите условия в страната, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Самото присъединяване на България към ЕС, освен акт с огромно политическо значение, продължава да е свързано и с много предизвикателства. Те са породени не само от продължаващите реформи в България като част от процеса на интеграция в Общността, но и динамиката на развитие на процесите на интеграция в самия ЕС. Тези процеси са свързани със сериозни политически, икономически и институционални промени, които трудно успяват да съвместят интересите на всички страни-членки. Няма гаранция, че тези процеси ще приключат успешно или че националният интерес на България ще бъде гарантиран.

Извън контекста на членството в ЕС и вътрешнополитическите трудности, българската политическа система е уязвима и за евентуални икономически трудности, социална нестабилност, организирана престъпност и корупция. Една потенциална нестабилност на институциите в държавата може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Поради естеството на своята дейност и характера на предоставяните услуги, Дружеството е уязвимо и за вътрешнополитическите рискове в страните на произход на основните групи туристи, както за геополитическия риск в съответните региони или влошаване на междудържавните отношения между България и тези страни на произход. Влошаването на политическата обстановка в най-важните пазари на „Албена“ АД може да предизвика значително намаляване на притока от туристи, съответно свиване на търсенето на услугите на Дружеството.

Макроикономически рискове

Резултатите от операциите на Дружеството зависят, както от състоянието на макроикономическата среда в България, така и от общата икономическа ситуация в световен мащаб. Глобалната финансова криза, започнала през 2008 г., засегна тежко туристическия сектор, който е особено чувствителен към фазите на бизнес цикъла и промените в потребителските навици. Високата безработица, спадът на доходите и слабата покупателна способност на населението доведоха до намаляване на броя на потребяваните услуги от „непървостепенно“ значение, каквито са ваканционните пътувания, като ефектът беше практически на всички пазари и се изразяваше едновременно в спад на заетостта на хотелите и намаление на прихода от нощувка.

Икономическото развитие през последните тримесечия се характеризира с признаци на възстановяване, но очакванията за ръст на икономиката през следващите 12 месеца са консервативни. Покупателната способност на населението остава ниска, а това оказва негативен ефект върху нивото на търсене на продукти и услуги предлагани от Дружеството. В допълнение, възстановяването на търсенето на туристически продукти и услуги обикновено следва икономическото възстановяване със забавяне във времето. Ако темповете на икономическо стабилизиране останат все така колебливи, Дружеството може да реализира по-добри оперативни и финансови едва след определен времеви лаг.

Бизнесът на Дружеството изисква значителен по размер и дълъг като срок капитал за инвестиции. Световната криза се отрази в посока намаление на кредитирането и по-високи изисквания от страна на банките към бизнеса и населението, както и в по-неблагоприятни условия за набиране на капитал на капиталовите пазари. До момента „Албена“ АД успява да се финансира лесно и евтино, както поради отличната си репутация и ниското общо ниво на задлъжнялост, така и поради наличието на материални активи, които може да предоставя като обезпечение. По тази причина и поради наличието на висока ликвидност в банковата система смятаме, че рискът Дружеството да срещне затруднения при привличането на заеман капитал на приемлива цена е минимален.

Все пак, всяко влошаване на общите икономически условия може да повлияе неблагоприятно на нивото на търсене на различни продукти и услуги, включително и тези, предоставяни от Дружеството.

За информация относно макроикономическото развитие на България вижте „Преглед на индустрията - Българската икономика“.

Инфлационен/дефлационен риск

Инфлационният риск представлява риск от обезценка на местната валута и намаление на покупателната ѝ сила. Рискът от повишаване на инфлацията влияе върху Дружеството, от една страна, в посока намаляване на потребителското търсене, а от друга - предизвиква повишаване на разходите на Дружеството, което при липса на ръст в продажбите, води директно до намаляване на финансовия резултат.

Дефлационният риск, от друга страна, е свързан с неблагоприятните последици от спада на равнището на цените в една икономика. Последствията от дефлацията могат да бъдат значително по-тежки, като те започват с по-ниски приходи от продажби за компаниите, последвани от намаляване на заплатите на служителите, поръчки към доставчиците, уволнения, свиване на разходите и потребителското търсене и нов спад на цените. Тази т. нар. дефлационна спирала е особено болезнена за длъжниците, които са принудени да се разделят с активите си, за да посрещнат растящите в относително изражение задължения, което допълнително пресираща цените на инвестиционните активи.

Българската икономика функционира в дефлационна среда вече 7^{ми} пореден месец, основно вследствие на регулаторната намеса в енергийния сектор. Към края на м. март 2014 г., хармонизираният индекс на потребителските цени достигна минус 2% на годишна база¹. Ако тенденцията за намаление на цените (която се наблюдава в рамките на целия ЕС, но в по-слабо изразена степен) продължи, няма никаква гаранция, че икономиката няма да навлезе в период на депресия. Евентуално свиване на потреблението на услугите на Дружеството в комбинация с трудности при погасяване на задълженията му и невъзможност да изпълнява инвестиционната си програма могат да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Валутен риск

От 1997 г. в България действа система на валутен борд, съобразно която курсът на българската валута, левът, бе фиксиран първоначално към германската марка и след това, след създаването на Еврозоната, към еврото. Поддържането на системата на валутен борд се смята за особено съществен елемент от икономическата реформа в България и изисква продължаваща политическа подкрепа за водената не-инфлационна политика. Строгите правила на валутния борд, които изключват, както девалвацията (обезценяването) на курса, така и независимата монетарна политика, може да не отговорят на бъдещите потребности на българската икономика. Въпреки това се очаква, че системата на валутен борд ще бъде

¹ Източник: НСИ

запазена, докато страната се присъедини към Еврозоната, но няма сигурност, че това ще бъде постигнато. Рискът за валутния борд се утежнява и от факта, че България реши да отложи плановете си за присъединяване към ERM II и Еврозоната, след като през последната няколко години съществуването на общата европейска валута бе подложено на натиск.

Една евентуална девалвация на лева би направила туристическите пакети, предлагани от „Албена“ АД по-привлекателни за чуждестранните туристи при едно и също левово ценово изражение. В същото време едно значимо обезценяване на лева би имало неблагоприятен ефект върху местните клиенти на Дружеството и приходите, реализирани от българския пазар. Въпреки че чуждестранните посетители преобладават в портфолиото на „Албена“ АД, обезценката на лева би засегнала негативно приходите на Дружеството и финансовото му състояние.

Тъй като продава туристически пакети на разнообразни чуждестранни пазари, включително и такива извън Еврозоната, към чиято валута е привързан и българския лев, „Албена“ АД е уязвима и за риска от промяна на валутния курс на еврото спрямо тези чуждестранни валути.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Дружеството при осъществяване на различни проекти. Световната финансово-икономическа криза оказва негативно влияние върху лихвените равнища както в Европейския съюз (ЕС), така и в страната. Но усилията на Федералния Резерв и Европейската Централна Банка за вливане на ликвидност, които продължават вече повече от 1.5 г., спомогнаха за обръщане на тренда и в момента лихвите на международните финансови пазари са на едни от най-ниските си исторически нива. В същото време, в България, тенденцията на спад на лихвите се поддържа и от значителния свободен ресурс от депозити на граждани, с които разполагат финансовите институции и който допълнително сваля „цената на парите“.

Все пак, достъпът на българските фирми до финансиране остава по-труден отколкото преди кризата поради по-консервативните политики на кредитиране, прилагани от финансовите институции. Въпреки че, „Албена“ АД до момента няма проблеми с получаването на банкови заеми и то при много добри условия, няма гаранция, че външни фактори – напр., промяна в монетарната политика в глобален мащаб – няма доведат до увеличение в цената на финансовия ресурс използван от Дружеството.

Риск от промяна в данъчното облагане и неблагоприятно тълкуване на данъчните закони

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. За повече информация за данъчното облагане в България, виж *“Данъчно облагане”*.

Туристическият отрасъл е единственият в България (с изключения на експорта), който се ползва от преференциална ставка за ДДС от 9% (спрямо общата ставка от 20%), като това е основният компонент на политиката на държавно стимулиране на сектора. Тази ставка влезе в сила през 2011 г. след уеднаквяване на данъка, плащан върху туристическите пакети за организирани пътувания (7%) с този за индивидуалните туристи (20%). През 2011 г. бяха въведени и други промени в данъчното облагане на туризма, като беше премахната т.нар. „туристическа такса“ и бе въведен „туристически данък“. Въпреки че изменението не доведе до реално увеличаване на данъчната тежест, то бе свързано с доста усложнения при прилагането и дори се стигна до тълкуване от Конституционния съд на РБ.

През последните години българската данъчна система се запази относително стабилна благодарение на строгата фискална дисциплина, но предизвикателствата на световната

финансова и икономическа криза оказаха и продължават да оказват силен натиск върху устойчивостта на бюджета на страната, макар и в по-малка степен отколкото в много други държави. Няма гаранции, че системата на данъчно облагане няма да бъде обект на изменение в бъдеще, като тези промени могат да бъдат в повече или по-малка степен негативни за търговските субекти, най-уязвими сред които са тези, които ползват облекчения. Ако данъчните закони и разпоредби, приложими спрямо Дружеството, бъдат изменени, това може да има съществен неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите на Дружеството и финансовото му състояние.

Някои разпоредби на данъчните закони са неясни, често липсва единодушно или еднакво тълкуване на закона или еднообразна практика на данъчните власти. Поради различното тълкуване на данъчните закони, рискът свързан с българските данъчни закони може да се окаже по-голям, отколкото при други данъчни юрисдикции в развитите страни. Данъчните власти могат да приложат по-взискателен подход при интерпретирането на законодателството и данъчните ревизии. Това, заедно с интензифицирането на усилията за събиране на данъци, в резултат на нуждите на бюджета, може да доведе до увеличение на обхвата и честотата на данъчните проверки. По-специално, възможно е данъчните власти да оспорват транзакции и дейности, които не са били оспорвани до този момент. В резултат на това могат да бъдат начислени значителни допълнителни данъци, глоби и лихви.

Дружеството не може да гарантира, че българските данъчни власти няма да дадат различно, неблагоприятно тълкуване на прилаганите от Дружеството данъчни разпоредби, а това може да има неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции.

Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията в обикновени акции на Дружеството, може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане.

Риск от промяна на кредитния рейтинг на България

Кредитният риск на държавата е риска от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. Последната промяна на кредитния рейтинг на България е от м. юли 2011 г., когато Moody's го повиши до „Baa2“ от „Baa3“ на база на очакването за поддържане на нисък държавен дълг и ограничаването на бюджетния дефицит на страната до 3%, както и на очакването за запазване на стабилна макросреда в България. През м. декември 2013 г. S&P потвърди оценката си за инвестиционния рейтинг на България на „BBB“, но намали перспективата от „стабилна“ на „отрицателна“ в отражение на трудностите, които среща страната по пътя към икономическото си възстановяване. За информацията относно актуалните към момента оценки на кредитните агенции по рейтинга на страната, вижте *“Преглед на индустрията - Българската икономика”*.

Кредитният рейтинг и перспективата са едни от основните показатели, които чуждестранните инвеститори разглеждат, когато взимат решения относно инвестициите си в дадена държава. Едно евентуално понижение на кредитния рейтинг на България би означавало по-висок риск и автоматично би вдигнало очакванията на инвеститорите за доходност, като потенциалният неблагоприятен ефект ще се изразява, както в оскъпяването на капиталовите ресурси на Дружеството, така и в намаляване на стойността на инвестицията в акциите му поради увеличаването на рисковата премия.

Рискове, свързани с българската правна система

Въпреки че от 2007 г. насам България въведе редица значими закони и конституционни реформи и по-голямата част от българското законодателство е хармонизирано със законодателството на ЕС, правната система в страната все още е в процес на реформиране. С цел да се преодолеят слабостите на съдебната практика, ЕС въведе мониторингов механизъм, чрез който да следи постигнатите резултати и да идентифицира областите, в които са необходими допълнителни усилия. Въпреки частичните успехи на този механизъм, съдебната и

административна практика остават проблематична и лицата, разчитащи на българските съдилища за ефективно разрешаване на спорове във връзка със собственост, нарушения на законите и договорите и други, установяват, че такова е трудно да се получи.

Вследствие на това, може да бъде идентифициран риск от недостатъци на правната инфраструктура, които могат да имат за резултат несигурност, възникваща във връзка с осъществяването на корпоративни действия, осъществяването на надзор и други въпроси, които принципно не се поставят под съмнение в други държави.

Риск от катастрофични събития и климатични промени

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции.

Туристическият бизнес е силно зависим от климата, като промените в климатичните условия влияят директно върху параметрите на основния продукт на „Албена“ АД – летен крайбрежен ваканционен туризъм. Една неблагоприятна дългосрочна промяна в климатичните условия в региона на основната хотелска база на „Албена“ АД може да има значителен негативен ефект върху бизнеса и финансовото състояние на Дружеството. Климатичните фактори са от съществено значение и за дъщерните дружества на „Албена“ АД, които извършват земеделска дейност – „Екоплод“ и „Еко Агро“ като неподходящите климатични условия, болести или други естествени рискове биха оказали негативно влияние върху техните добиви, приходи и печалба.

Рискове, свързани с дейността на Дружеството и с отрасъла, в който Дружеството извършва дейност

Зависимост на бизнеса на Дружеството от икономическия цикъл

Секторът, в който оперира Дружеството се характеризира с цикличност. Това означава, че резултатите на Дружеството са зависими от състоянието, както на местната, така и на международната икономика. При влошаване на икономическите условия, търсенето на услугите, предоставяни от Дружеството би намаляло повече отколкото за по-малко циклични продукти или услуги. Отслабването на потребителското търсене би се отразило директно върху заетостта и ценовите ставки на предлаганите от Дружеството услуги, което може да доведе до сериозен спад в приходите и печалбата.

Дружеството оперира в изключително конкурентен сектор

Туристическият сектор е изключително конкурентен, като „Албена“ АД си съперничи за клиенти не само с други български черноморски курорти, но и с чуждестранни дестинации със сходен ценови профил. Основните конкурентни дестинации са средиземноморските държави (Турция, Гърция, Италия, Испания) и Хърватска.

Основните конкурентни локации в България са курортите Слънчев бряг, Златни пясъци, Св. Св. Константин и Елена, Дюни, Ривиера, Елените, Русалка. Към края на 2013 г. в България са функционирали 2 953 места за настаняване с общо 302 433 легла. От гл.т. на „Албена“ АД, конкуренция представляват три-звездните черноморски хотели (над 350 бр. към края на 2012 г.) и 4-и 5-звездните хотели (около 180 бр.)². С излизането на българската и световната икономика

² Източник: НСИ; Според Национална стратегия за устойчиво развитие на туризма в Р България 2009-2013, в българския туристически сектор „има значителен дял „сива“ икономика“. В тази връзка, искаме да обърнем внимание на възможността за съществени отклонения от представените статистически данни, поради значителния дял на „сивата“ икономика, изразен в по-голям брой налични легла и реализирани нощувки – особено в района на курортите Слънчев бряг и Златни пясъци, където широко разпространеното мнение е, че броят легла достига съответно 200 хиляди и 80 хиляди.

от кризата, вероятно ще се ускори и темпът на инвестиции в подобни обекти и могат да се появят и процеси на консолидация, което допълнително може да засили конкурентния натиск. Основните показатели, по които Дружеството се конкурира са репутация, местоположение, клиентски впечатления, цени, качество на настаняване и обслужване, допълнителни услуги.

Негативният ефект от по-динамичната конкурентна среда върху Дружеството може да се прояви в намаляване на заетостта и/или натиск за поддържане на по-ниски цени на услугите, като това може да влоши значително оперативните му резултати и финансово състояние, както и да промени плановете му за реализиране на инвестиции.

Друга възможна последица от засилването на конкуренцията е евентуален отлив на клиенти и свиване на пазарните позиции. „Албена“ АД е един от най-популярните български черноморски курорти с великолепна природа, постоянно висок стандарт на предлаганите услуги, установени отлични отношения с туроператорите. В стремежа си да запази позициите си въпреки интензивната конкуренция, Дружеството непрекъснато инвестира в обновяване на материалната си база и повишаване на качеството на туристическия продукт.

Незадоволителната репутация на българския туристически продукт

Въпреки значителните подобрения в категорията на местата за настаняване и качеството на предлаганите туристически услуги, България все още има репутация на евтина дестинация с ограничен избор на услуги и незадоволително обслужване. През последните години тази репутация бе допълнително накърнена от „алкохолния туризъм“, организиран в някои от българските черноморски курорти. Въпреки че трите комплекса, оперирани от Дружеството остават настрана от тази практика и през годините поддържат отлична репутация благодарение на високото качество и разнообразие на предлаганите услуги, в бъдеще бизнесът на „Албена“ АД може да пострада от негативния имидж на страната като цяло.

Клиентите на Дружеството са концентрирани в няколко основни географски пазара

Групата реализира значителна част от продажбите си на външните пазари, но най-големият пазар на Дружеството към края на 2013 г. е вътрешния с 47% дял в годишните консолидирани приходи от продажби (47.2% в края на 2012 г.). Евентуално влошаване на макроикономическите условия и отслабване на икономическата активност в страната, могат да доведат до намаляване броя на местните туристи, което може да окаже неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, оперативните му резултати и финансово състояние.

От външните пазари най-големия пазар на „Албена“ АД е Русия с 21.1% дял в консолидираните приходи от продажби (20.6% към края на 2012 г.), следван от Румъния с 12.2% (9.2% за 2012 г.) и Германия с 9.9% дял (11.4% през 2012 г.). В случай на отдръпване на туристите от някой от тези три най-значими за „Албена“ АД външни пазари, компанията може да не успее да ги замени достатъчно бързо с алтернативни, което би могло да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните му резултати и финансово състояние. В момента е налице риск от влошаване на отношенията между Европейския съюз (на който България е член) и Руската Федерация - най-важния външен пазар на Дружеството, като този риск може да се реализира, както в икономически, така и в политически мерки срещу Русия, включително утежняване на визовия режим за руски граждани при посещения в страни от ЕС. Мерките, чрез които „Албена“ АД би могла да противодейства на този риск включват готовност за пренасочване към другите пазари на Дружеството, както и диверсифициране на туроператорите/партньорите за руския пазар. Независимо от предприетите мерки, не е сигурно, че бизнесът на Дружеството, неговите приходи и печалба няма да пострадат сериозно от евентуални санкции спрямо Русия или продължаваща девалвация на нейната валута.

Поддържането и реновирането на материалната база на Дружеството изисква значителни инвестиции

Основното предизвикателство пред Дружеството е непрекъснатото обновяване на хотелската база и останалата туристическа инфраструктура. Категорията на материалната база е основния

компонент на качеството на туристическия продукт и директно се отразява в неговата конкурентност, цена и рентабилност. За последните 10 г. Дружеството е инвестирало над 300 млн. лв. в хотелската база и инфраструктурата, както и в разнообразни спортни и атракционни съоръжения в своите курорти, като инвестиционните планове предвиждат капиталови разходи в размер на 39 млн. лв. през настоящата година. Въпреки че досега „Албена“ АД ефективно и успешно реализира планираните инвестиции с помощта на вътрешно-генерирани парични потоци и изключително изгодни кредити, няма гаранция, че Дружеството ще успее да намери финансиране при подходящи условия, за да реализира бъдещите си инвестиции, нито че реализирането им ще доведе до очаквания ръст на печалбите на Дружеството. Ако не успее да осигури висока категория на услугите за своите клиенти, Дружеството може да загуби пазарните си позиции, което ще засегне негативно дейността, оперативните му резултати и финансово състояние.

Дружеството е зависимо от големи туроператори/партньори

„Албена“ АД има изградени стабилни взаимоотношения с чуждестранни и български туроператори, което от ключово значение за продажбите на туристическите пакети на Дружеството. Въпреки плановете на Дружеството да увеличи дела на директните продажби чрез собствени бюра/оператори, кол-център и най-вече онлайн, „Албена“ АД остава силно зависима от партньорите си за осигуряване на оптимална заетост на хотелите на Дружеството, както и за финансиране на част от инвестиционните проекти чрез авансови плащания. За да минимизира тази зависимост, „Албена“ АД работи с по няколко различни туроператори на основните си пазари, но въпреки това няма гаранция, че при прекратяване на съвместната дейност с някой от тях, продажбите и печалбата на Дружеството няма да бъдат негативно засегнати.

Дейността на Дружеството би била трудно осъществима без концесия или друга възможност да управлява плажните ивици на курортите Албена, Приморско Клуб и Бялата лагуна

„Албена“ АД има договори за концесия на плажовете в Албена, като договорите подлежат на подновяване според изискванията на чл. 3 от Закона за концесиите. Предстоят търгове за концесии на плаж Приморско и Бялата лагуна. Въпреки че Дружеството изпълнява всички свои задължения по договорите за концесия, няма гаранция, че след изтичане на срока им, те ще бъдат подновени при сходни условия, нито дали ще бъдат подновени с настоящия концесионер. По мнение на мениджмънта на Дружеството, концесионните договори на „Албена“ АД са едни от най-неизгодните за концесионера. Тъй като концесионните такси са обект на непрекъснато индексирание по определени критерии, няма гаранция, че по време на срока на настоящите договори, те няма да станат толкова неизгодни за Дружеството, че то да бъде принудено да се откаже от тях.

Евентуално изгубване на концесията на плажните ивици на курорта Албена би засегнало сериозно качеството на предлаганите услуги, бизнеса и резултатите от дейността на Дружеството.

Дружеството е изложено и на отрасловите и бизнес рискове за всяко от дъщерните си дружества

Групата "Албена", макар и фокусирана върху предлагането на туристически продукт, през годините се разраства като включва множество спомагателни и допълващи основния предмет на дейност бизнеси. Най-съществените от тях са Селско стопанство („Еко Агро“ АД, „Екоплод“ ООД), Производство на енергия от биогаз („Перпетуум мобиле БГ“ АД), Летища и гражданска авиация („Интерскай“ АД) и Строителство („Екострой“ АД). Въпреки ограниченото значение на тези дейности за Групата от гл.т. на принос за приходите и печалбата в сравнение с приноса на туристическия бизнес на Групата, те са част от интегрирания бизнес модел на „Албена“ АД и рисковете, които са им присъщи не могат да бъдат пренебрегнати. Така, Групата носи и отрасловия и бизнес риск за всяко от дъщерните си дружества. Отрасловият риск се поражда

от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци в този отрасъл, агресивността на мениджмънта, външни и вътрешни конкуренти и др. Бизнес рискът от своя страна се определя от естеството на дейност на съответното дъщерно дружество и представлява несигурността от получаване на приходи, присъщи както за конкретния сектор, в които оперира дружеството, така и за начина на производство на стоките/услугите.

Реализирането на някой от тези рискове би могъл до окаже съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на съответното дъщерно дружество/дружества, финансовото състояние и резултатите от дейността му. Поради интегрирането на дейността на дъщерните дружества в общия модел на дейност на Групата, потенциалният негативен ефект би засегнал и операциите и финансовото състояние на холдинга.

Възможно е Дружеството да избере погрешна стратегия за развитие или да не успее да я изпълни

Стратегията на Дружеството е описана подробно в „Преглед на бизнеса – Стратегия“.

Изборът на неподходяща стратегия на развитие може да доведе до реализиране на загуби или пропуснати ползи. Политиката на Дружеството е да управлява стратегическия риск, чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и взаимодействие между ръководството и оперативните служители, за да бъде възможно да се реагира най-бързо при необходимост от промени в управленската политика.

Дружеството може да се изправи пред редица законодателни, правни, оперативни и финансови рискове във връзка с изпълнението на стратегията си, въпреки че мениджмънтът полага всички усилия за преодоляването и минимизирането им, доколкото зависи от техните действия. Въпреки това, Дружеството може да не успее да постигне стратегическите си цели в близките години вследствие на неблагоприятни макроикономически условия и потенциални правни, и регулаторни пречки, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото състояние и резултатите от дейността му.

Дружеството е зависимо от работата на членовете на Съвета на директорите и операциите му могат да бъдат изложени на риск, ако то не е в състояние да задържи или наеме качествен ръководен персонал

В резултат на познанията и опита на членовете на Съвета на директорите на „Албена“ АД, Дружеството е силно зависимо от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на член на Съвета на директорите може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на Дружеството. Съветът на директорите на Дружеството се състои от 7 члена и въпреки че всеки от тях е ценен за управлението на Дружеството със своята квалификация и опит, разширеният състав на Съвета дава възможност да се запази капацитета на управление дори при напускане или невъзможност за бърза замяна на повече от един член на СД.

Квалификацията и уменията на оперативния персонал са от съществено значение за Дружеството

Качеството на предоставяните от Дружеството услуги зависи до значителна степен от уменията и професионализма на оперативния персонал, който осъществява директен контакт с клиентите. Основната част от този персонал се наема на сезонен принцип, което затруднява изграждането на корпоративен дух и фирмена съпричастност в служителите, а в същото време не дава възможност на мениджмънта да прилага различни мотивационни стимули и схеми за кариерно израстване.

Едновременно с това, на Дружеството се налага да се конкурира за квалифициран персонал, както конкретно с други туристически дружества, така и най-общо с други български работодатели. Успехът на стратегията на Дружеството и неговите бъдещи печалби ще зависят, отчасти, от неговата способност да задържа и мотивира тези служители. Дружеството е въвело програми за обучение на персонала, но все пак невъзможността му да набере и поддържа

достатъчно квалифициран персонал може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Възможно е Дружеството да бъде изправено пред финансови затруднения в бъдеще, и невъзможност за осигуряване на адекватно ниво на привлечен ресурс, които да наложат ограничаване на капиталовите инвестиции и/или да ограничат способността за финансиране на оборотния капитал

Възможно е Дружеството да не може да си осигури достатъчно финансиране в бъдеще и адекватно ниво на привлечен ресурс, което да наложи ограничаване на капиталовите инвестиции от една страна, а от друга страна да ограничи способността за финансиране на оборотния капитал. За извършване на своята дейност Дружеството използва дългово финансиране и собствени средства, както и аванси от туроператори, но то не може да гарантира, че в бъдеще ще има възможност да си осигури достатъчно ресурси или, че ще има възможност да получи финансиране при благоприятни условия, за да осъществи своевременно необходимите инвестиции, или изобщо да ги осъществи. Освен това, в бъдеще е възможно повишаване на нивото на лихвените равнища в страната, което да доведе до увеличаване на цената на привлечения ресурс, който ползва Дружеството и да окаже негативен ефект върху финансовия му резултат. Към момента Дружеството ползва доста изгодни условия по заемите си и не е изпитвало затруднения с управлението на паричните си потоци. Дружеството поддържа ниско ниво Дълг/Собствен капитал и предприема необходимите мерки за минимизиране на кредитния риск.

До този момент в дългогодишната си история, Дружеството е успявало да си набавя необходимия привлечен ресурс дори и при изключително неблагоприятна икономическа конюнктура. „Албена“ АД разполага със значителни по размер ДМА, които може да използва за обезпечение и което осигурява на Дружеството атрактивно третиране от страна на финансовите институции при отпускане на банкови кредити.

Репутацията на Дружеството може да бъде неблагоприятно засегната от невярна или подвеждаща информация

Не може да бъде дадена гаранция, че пазарните възприятия и репутацията на Дружеството няма да бъдат неблагоприятно засегнати от невярна или подвеждаща информация или че лица, претърпели вреди, които са последица от използването на такава информация, няма да предприемат действия за търсене на отговорност от Дружеството за съответната информация.

Въпреки че Дружеството полага необходимите усилия да поддържа безупречна репутация, ситуация подобна на описаната по-горе, може да окаже неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, финансовото му състояние или резултатите от неговите операции.

Възможно е Дружеството да няма или да не успее да получи достатъчно застрахователно покритие, за да се защити от различни бизнес рискове и отговорности

Редица предвидими или непредвидими причини могат да доведат до унищожаване или нанасяне на щети на имуществото на Дружеството. Събития, за които Дружеството носи отговорност, могат да нанесат вреди и щети и на трети страни. Възможно е тези щети или искове да не се покриват от застраховки или да се покриват само частично. Някои рискове не могат да се застраховат, а застрахователните премии за други имат възпиращ ефект, съпоставени с вероятността рискът да се осъществи. Дружеството сключва и поддържа валидни застраховки „Имущество“ за всичките си недвижими имоти, но тези застрахователни полици не покриват и - доколкото е известно на Дружеството - в България не се предлагат застраховки за всички потенциални рискове, на които Дружеството е, или може да бъде, изложено (например, застраховка срещу риск от прекъсване на бизнеса). Освен това притежаваните от Дружеството застрахователни полици са ограничени по отношение на максималния размер на иска, следователно сумите, платени на Дружеството по предявени искове по такива полици, може да не са достатъчни за покриване на понесените от него щети.

Но Дружеството не очаква да настъпи инцидент и да бъдат нанесени вреди, надвишаващи вероятния най-голям размер на иска при настъпване на застрахователно събитие.

Настъпването на незастраховано или частично застраховано събитие или щета може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Възможен е отказ на ИТ системите на Дружеството или застрашаване на тяхната сигурност

Информационните технологии са водещи в работата на Дружеството и на тях и на поддръжката им се отделя голямо внимание. Фирмата се стреми да прилага водещите тенденции в туризма, чрез използване на компютъризирани системи. Информационните технологични системи по принцип са изложени на многобройни проблеми, като заразяване с компютърни вируси, хакерство, физическо увреждане на централите с важна информационна технология и софтуерни и хардуерни неизправности. Всяка липса, прекъсване или нарушение в сигурността на тези системи може да доведе до проблеми или прекъсвания в резервационната система, обслужването на клиенти, управлението на риска, счетоводните системи. Дружеството се стреми максимално да ограничи този риск, като системите се подлагат на непрекъснат мониторинг и всекидневно информацията се архивира и пази на независими дискови масиви. Това дава гаранция за бързо възстановяване на работа в случай на форсмажори обстоятелства или други технически причини, които може да нарушат временно работния процес.

Дружеството е изложено на оперативен риск, който е присъщ на неговите бизнес дейности

Дружеството е изложено на риск от загуби или непредвидени разходи, свързани с неправилни или неработещи вътрешни процеси, човешки грешки, външни обстоятелства, канцеларски или деловодни грешки, нарушения на дейността, измама, неразрешени транзакции и нанесени щети на активи. Всяко неустановяване или некоригиране на оперативен риск от системата за управление на риска на дружеството може да има съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние или резултатите от неговите операции.

Възможно е Дружеството да осъществява сделки със свързани лица, условията, на които съществено да се различават от пазарните

Възможно е Дружеството да сключва сделки със свързани лица, условията на които съществено да се различават от пазарните, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

За повече информация виж „Сделки между свързани лица”.

Риск от промяна в акционерната структура

Дружеството е изложено на рискове произтичащи от промяна в собствеността на Дружеството. Мажоритарните собственици може да се сменят и/или купувачите на общинските дялове може да се окажат лица, които имат различна визия и намерения относно развитието на Дружеството, което може да окаже съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции.

Съдебни спорове или други извънсъдебни процедури или действия могат да имат неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции

Дружеството може да бъде изложено на риск от завеждането на съдебни дела срещу него от негови клиенти (включително колективни иски), работници и служители, акционери и др. чрез частни иски, административни производства, действия на компетентни органи или други видове съдебни производства. Ищците в този вид дела срещу Дружеството може да търсят възстановяване на големи или неопределени суми, или други обезщетения, които могат да

имат ефект върху способността на Дружеството да осъществява своята дейност, а размерите на потенциалните загуби от такива съдебни дела е възможно да останат неизвестни за продължителен период от време. Разходите за защита по бъдещи съдебни дела могат да бъдат значителни. Възможна е също отрицателна реклама, свързана със съдебни дела срещу Дружеството или срещу свързани с него дружества, която може да накърни репутацията на Дружеството и/или свързаните с него дружества, независимо дали твърденията са основателни и дали Дружеството или свързаните с него дружества са признати за виновни в крайна сметка. Поради това, съдебните спорове могат да имат неблагоприятен ефект върху бизнеса на дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции.

В обичайния ход на дейността си „Албена“ АД е страна по юридически производства във връзка с нейната оперативна дейност, но към датата на изготвяне на настоящия Проспект, на Дружеството не е известно съществуването на административни, граждански, арбитражни или наказателни производства, които биха могли в значителна степен да повлияят на финансовото положение или оперативните му резултати

Управление на финансовия риск

Фактори на финансовия риск

При осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, Групата е изложена на следните финансови рискове:

- *Кредитен риск:* възможността длъжник да не изплати заем – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Групата;
- *Ликвиден риск:* рискът Групата да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения;
- *Пазарен риск:* рискът определен финансов инструмент да претърпи колебания по отношение на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени. Всъщност Групата е изложена на три компонента на пазарния риск - лихвен риск, валутен риск, риск от промяна в цената на собствения капитал.

За ефективно управление на тези рискове, Съвета на директорите на дружеството-майка е одобрил специфични стратегии за мениджмънт на финансовия риск, които са в съответствие с корпоративните цели. Основните насоки на тези стратегии определят краткосрочните и дългосрочните цели и действия, които трябва да се предприемат, за да се управляват финансовите рискове, пред които е изправена Групата.

Основните насоки на политиката по отношение на финансовите рискове са следните:

- Минимизиране на лихвения риск, валутния риск и ценовия риск за всички видове сделки;
- Максимално използване на „естественото хеджиране“, при което в максимална възможна степен се залага на естественото прихващане на продажби, разходи, дължими суми и вземания, преизчислени в съответната валута, вследствие на което се налага прилагане на стратегии на хеджиране само за салдата в превишение. Същата стратегия се прилага и по отношение на лихвения риск;
- Внедряване на деривативи или други подобни инструменти единствено за целите на хеджиране;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват и контролират на централно ниво;

- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват на разумна и последователна основа и при спазване на най-добрите пазарни практики.

Групата може да инвестира в акции или други подобни инструменти само в случай, че е налице временна допълнителна ликвидност, като за всички подобни сделки е необходимо разрешение от ръководството.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, че справедливата стойност на бъдещите парични потоци от даден инструмент ще варира поради промените в пазарните цени. Пазарните цени включват четири типа риск: лихвен, валутен, стоков и друг ценови риск, какъвто е и рискът за цената на собствения капитал. Финансовите инструменти, които биват засегнати от пазарния риск, включват заеми и привлечени средства, депозити, инструменти на разположение за продажба и деривативни финансови инструменти.

Анализите на чувствителността в следващите раздели са свързани със състоянието към 31 декември през 2013 и 2012 г.

Анализите на чувствителността са изготвени при предположението, че сумата на нетния дълг, съотношението на фиксираните към плаващите лихвени проценти по дълга и деривативите и съотношението на финансовите инструменти в чуждестранни валути, всички са постоянни и на база определянето на хеджове както те съществуват към 31 декември 2013г.

Анализите изключват ефекта от движенията в пазарните променливи в балансовата стойност на пенсионните и други задължения след пенсиониране, провизиите и по нетекущите финансови активи и пасиви на чуждестранни дейности.

При изчисление на анализите на чувствителността са направени следните предположения: 1) Чувствителността на отчета за финансовото състояние е свързана единствено с деривативи и дългови инструменти на разположение за продажба; 2) Чувствителността на съответния отчет за доходите представлява ефекта от предполагаемите промени в пазарните рискове. Той се базира на финансовите активи и финансовите пасиви, държани към 31 декември 2013 и 2012 г., включително ефект на хеджиращите инструменти; 3) Чувствителността на собствения капитал се изчислява като се преценява ефекта от свързаните хеджове на паричен поток и хеджове на нетна инвестиция в чуждестранно дъщерно дружество към 31 декември 2013 г. за ефектите от поетите промени в базовия инструмент.

Валутен риск

Функционалната валута на Групата българският лев е ефективно фиксирана към еврото и тя е изложена на валутен риск, произтичащ от получени заеми и покупки или продажби, деноминирани във валути, различни от лева и евро. Валутните рискове са наблюдавани внимателно, с цел осигуряването на ефективно управление на риска.

Валутен риск	BGN	EUR	USD	Друга валута	Общо
Нетекущи активи	92				92
Нетекущи финансови активи	92				92
Нетекущи пасиви	-	53 100	-	-	53 100
Нетекущи финансови пасиви		47 588			47 588
Нетекущи финансови пасиви от свързани лица		5 512			5 512
Дългосрочен риск	92	(53 100)	-	-	(53 008)
Текущи активи	6 795	698	3	8	7 504
Текущи търговски и други вземания	3 716	394			4 110
Текущи търговски и други вземания от свързани лица	9	-			9
Парични средства и парични еквиваленти	3 070	304	3	8	3 385
Текущи пасиви	7 377	21 917	-	511	29 805
Текущи финансови пасиви	193	19 107		510	19 810
Текущи финансови пасиви от свързани лица	7	2 735			2 742
Текущи търговски и други задължения	6 688	75		1	6 764
Текущи търговски и други задължения към свързани лица	489	-		-	489
Краткосрочен риск	(582)	(21 219)	3	(503)	(22 301)
Общо финансови активи	6 887	698	3	8	7 596
Общо финансови пасиви	7 377	75 017	-	511	82 905
Общо излагане на валутен риск	(490)	(74 319)	3	(503)	(75 309)

Източник: Приложения към одитиран консолидиран финансов отчет на „Албена“ АД за 2013 г.

Ценови риск

Групата не е изложена на съществен риск от промяна в цените на стоките или другите притежавани активи.

Лихвен риск

Лихвеният риск за Групата възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Групата на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Заемите с фиксирани лихвени проценти излагат Групата на лихвен риск, свързан с колебания при бъдещо определяне на справедливи стойности.

За да хеджира тези рискове, Групата използва деривативи и други хеджиращи инструменти - хеджиране на паричен поток.

Политиката на Групата е да сключва договори за заем при лихвен процент, фиксиран към пазарния, например EURIBOR, и експозициите се следят регулярно.

Лихвен риск	С фиксирана лихва	С плаваща лихва	Друга валута	Общо
Нетекущи активи	92			92
Нетекущи финансови активи	92			92
Нетекущи пасиви	2 542	50 558	-	53 100
Нетекущи финансови пасиви		47 588		47 588
Нетекущи финансови пасиви от свързани лица	2 542	2 970		5 512
Дългосрочен риск	(2 450)	(50 558)	-	(53 008)
Текущи активи	3 360	-	4 144	7 504
Текущи търговски и други вземания			4 110	4 110
Текущи търговски и други вземания от свързани лица			9	9
Парични средства и парични еквиваленти	3 360		25	3 385
Текущи пасиви	2 093	20 307	7 405	29 805
Текущи финансови пасиви	1 173	18 579	58	19 810
Текущи финансови пасиви от свързани лица	920	1 728	94	2 742
Текущи търговски и други задължения			6 764	6 764
Текущи търговски и други задължения към свързани лица			489	489
Краткосрочен риск	1 267	(20 307)	(3 261)	(22 301)
Общо финансови активи	3 452	-	4 144	7 596
Общо финансови пасиви	4 635	70 865	7 405	82 905
Общо излагане на лихвен риск	(1 183)	(70 865)	(3 261)	(75 309)

Източник: Приложения към одитиран консолидиран финансов отчет на „Албена“ АД за 2013 г.

Групата анализира лихвената си рискова експозиция на динамична база. Разгледани са различни сценарии, вземайки в предвид рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиране. Базирайки се на тези сценарии, Групата изчислява влиянието на определена промяна в нивото на лихвения процент върху печалбата и загубата. За всеки сценарий, една и съща промяна в лихвения процент се използва за всички валути. Сценариите се правят само за пасиви, които представят основните лихвоносни позиции.

На база извършените симулации, влиянието върху печалбата след данъци на промяна от 0.5% на лихвените нива ще доведе до максимално увеличение/намаление от 354 хил. лева (2012 г.: 684 хил. лева) поради по-ниския/по-високия разход за лихви по заеми от банки и свързани лица. Симулация е правена на годишна база, за да потвърди, че максималната потенциална загуба е в определените от ръководството граници.

Кредитен риск

Кредитният риск произлиза от пари и парични еквиваленти, деривативни финансови инструменти и депозити в банки и други финансови институции, също както и от кредитни експозиции на търговци на едро и дребно, включително неизплатени вземания и договорени стопански операции. За банки и други финансови институции, се приемат само независимо оценени лица с висок кредитен рейтинг.

Групата има разработена и внедрена политика, която гарантира, че продажбите на продукция и услуги на едро се извършват на клиенти с подходяща кредитна история. Продажби на клиенти на дребно се извършват в брой или чрез кредитни/дебитни карти.

Групата предоставя заеми основно на свързани лица, като се изискват и съответните обезпечения – записи на заповед и/или ипотечи на недвижими имоти в зависимост от взаимоотношенията на Групата с лицата. В Групата няма значителна концентрация на кредитен риск. Ръководството не очаква загуби в следствие на неизпълнение на задълженията на своите контрагенти. Групата има изградена политика, която ограничава размера на кредитната експозиция към отделна финансова институция. Максималната експозиция на кредитен риск е балансовата стойност на финансовите активи.

Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от възможността Групата да не осигури достатъчно външно финансиране, както и контрагентите да не изпълнят своите финансови задължения на договорените падежи.

Групата управлява ликвидния риск на базата на очакваните дати на падежа.

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции.

В допълнение, периодично се извършва преглед и оценка на събираемостта на търговските и други краткосрочни вземания като за тези, които са трудносъбираеми и несъбираеми се заделят резерви.

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви на Групата в съответните падежни групи на базата на оставащият период от счетоводния баланс към падежната дата на договора. Оповестените в таблицата суми са договорните недисконтирани парични потоци. Балансовите задължения в рамките на 12 месеца се равняват на преносните стойности, тъй като влиянието на дисконтирането е незначително.

Ликвиден риск	до 1 м.	над 1 м. до 3 м.	над 3 м. до 6 м.	над 6 м. до 12 м.	над 1 г. до 2 г.	над 2 г. до 5 г.	Общо
Нетекущи активи	-	-	-	-	50	42	92
Нетекущи финансови активи					50	42	92
Нетекущи пасиви	-	-	-	-	23 676	29 424	53 100
Нетекущи финансови пасиви					20 774	26 814	47 588
Нетекущи финансови пасиви от свързани лица					2 902	2 610	5 512
Нетна ликвидна стойност - дългосрочна	-	-	-	-	(23 626)	(29 382)	(53 008)
Текущи активи	5 969	19	600	916	-	-	7 504
Текущи търговски и други вземания	2 783	19	591	717	-	-	4 110
Текущи търговски и други вземания от свързани лица			9				9
Парични средства и парични еквиваленти	3 186			199			3 385
Текущи пасиви	2 345	4 564	1 861	21 035	-	-	29 805
Текущи финансови пасиви	145		1 372	18 293			19 810
Текущи финансови пасиви от свързани лица				2 742			2 742
Текущи търговски и други задължения	2 200	4 564	-	-	-	-	6 764
Текущи търговски и други задължения към свързани лица			489				489
Нетна ликвидна стойност - краткосрочна	3 624	(4 545)	(1 261)	(20 119)	-	-	(22 301)
Общо финансови активи	5 969	19	600	916	50	42	7 596
Общо финансови пасиви	2 345	4 564	1 861	21 035	23 676	29 424	82 905
Общо Нетна ликвидна стойност	3 624	(4 545)	(1 261)	(20 119)	(23 626)	(29 382)	(75 309)

Източник: Приложения към одитиран консолидиран финансов отчет на „Албена“ АД за 2013 г.

Управление на капиталовия риск

Основната цел на управлението на капитала на Групата е да се гарантира, че тя поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността за акционерите.

Групата управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия. За поддържане или коригиране на капиталовата структура Групата може да коригира плащането на дивиденди на акционерите, възвръщаемостта върху капитала на акционерите или емисията на нови акции.

През годините, приключващи на 31 декември 2013 г. и 31 декември 2012 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

Групата контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетният дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми“, както са показани в отчета за финансовото състояние) се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се

изчислява като „собствения капитал”, както е показан в отчета за финансовото състояние, се събере с нетния дълг.

Нивата на задлъжнялост към 31 декември 2013 г. и 2012 г. са както следва:

	Към 31 декември	
	2013	2012
Общо заеми и лизинг	75 652	83 196
Намалени с: пари и парични еквиваленти	(3 385)	(3 542)
Нетен дълг	72 267	79 654
Общо собствен капитал за Групата	365 519	353 221
Общо капитал	437 786	432 875
Съотношение на задлъжнялост	16.5%	18.4%

Източник: Приложения към одитиран консолидиран финансов отчет на „Албена“ АД за 2013 г.

Рискове, свързани с акциите

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Има разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа, и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор контролира разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на акциите.

Българската фондова борса е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в някои други държави³

Българската фондова борса е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в някои други страни, каквито са тези в САЩ и Великобритания.

Към 31 март 2014 г., акции на 382 дружества с обща пазарна капитализация от приблизително 11.2 млрд. лв. са регистрирани за търговия на Българската фондова борса. 111 от тях са регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ-София (където е регистрирана и емисията обикновени акции на Дружеството с борсов код 6AB) и представляват 80% от общата пазарна капитализация към 31 март 2014 г. и 94% от обема изтъргувани ценни книжа на БФБ за периода 1 януари – 31 март 2014 г. Капитализацията на 15^{те} най-големи дружества, регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ, е 58% от общата пазарна капитализация на този пазар към 31 март 2014 г., а обемът изтъргувани акции от тези петнадесет емисии съставлява 77% от общия обем на търговия на Основния пазар на БФБ за периода 1 януари – 31 март 2014 г.

От тази статистика се вижда, че малък брой дружества съставляват голяма част от пазарната капитализация и значителна част от търгуваните обеми на Българската фондова борса. Ниската ликвидност води и до други затруднения, като например прекомерна волатилност. В

³ Източник на данните в тази точка е тримесечната статистика на БФБ-София

допълнение, пазарът е уязвим за спекулации, тъй като ликвидността обикновено е толкова ниска, че цените могат да бъдат манипулирани от относително малки по обем сделки.

Към 31 март 2014 г. Дружеството се нарежда на 11^{то} място сред регистрираните за търговия емисии акции на Основния пазар на БФБ-София с пазарна капитализация от 216.9 млн. лв. За периода 1 януари – 31 март 2014 г. оборотът с акции на Дружеството е в размер на 619 хил. лв. или средно 9 990 лв. на ден. Следователно, въпреки че акциите на Дружеството са сред по-активно търгуваните на БФБ, тяхната ликвидност не е голяма. Настоящата емисия ще увеличи броя свободно търгуеми акции на Дружеството (free float), но това не гарантира, че те ще започнат да се търгуват по-активно; ако това не стане, волатилността на цената може да е висока.

Търговията с Акциите на Дружеството на БФБ може да бъде спряна

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с Акциите на Дружеството на БФБ ще бъде или може да бъде спряна. При условията на чл. 91 от Закона за пазарите на финансови инструменти, съгласно чл. 65 от Правилата за търговия на БФБ, Съветът на Директорите на БФБ може да спре търгуването на Акциите на БФБ временно.

За информация относно спиране на търговията с Акциите на БФБ виж *”Български капиталов пазар – Прекратяване на търговията на борсата”*. Всяко временно спиране на търговията с Акциите на БФБ би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на Акциите.

Обемите на търговия с Акциите могат да спаднат, а пазарната им цена може да се колебае и да падне под Цената на предлагане

Дружеството не може да гарантира, че обемите на търговия с Акциите ще бъдат постоянни или ще се подобряват. Възможно е в определени периоди продажбата на Акции да е затруднена или невъзможна поради липса на инвеститорски интерес.

Пазарната цена на Акциите към момента на Предлагането не може да бъде показателна за пазарната им цена след приключването на Предлагането. Пазарната цена на Акциите може да се колебае в широки граници в зависимост от много фактори, които са извън контрола на Дружеството. Тези фактори включват, наред с други неща, действителни или очаквани разлики в оперативните резултати и печалбите на Дружеството и/или неговите конкуренти, промени във финансовите оценки на анализаторите на ценни книжа, пазарните условия в отрасъла и състоянието на фондовия пазар като цяло, изменение на законите и наредбите, както и промени в общите икономически и пазарни условия, например рецесия.

Пазарната цена на Акциите също може да се колебае в резултат на последващо емитиране на нови акции от Дружеството, обратно изкупуване на Акции от Дружеството, продажба на Акции от основните акционери на Дружеството, динамика на ликвидността на търговията с Акциите, както и в резултат на възприятията на инвеститорите. С оглед на тези и други фактори, Дружеството не може да гарантира, че пазарната цена на Акциите няма да се колебае или да падне под Цената на Предлагане.

Допълнително финансиране чрез акции, включително чрез конвертируеми или заменяеми облигации или други подобни инструменти, може да има “Разводняващ ефект” за акционерите на Дружеството

Дружеството може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство и правилата на фондовата борса, Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до “разводняване” на текущото им участие в Дружеството като дял от капитала.

До „разводняване“ на участието на акционерите може да се стигне и в случаите, когато те, по една или друга причина, не са упражнили правото си на пропорционално записване на конвертируеми облигации, варанти или други подобни инструменти, които могат да бъдат конвертирани (заменяни) в акции на Дружеството и останалите притежатели на тези инструменти упражнят правото си на конвертиране (замяна) и придобият нови акции от капитала на Дружеството.

Значителни бъдещи продажби на Акции могат да повлияят на тяхната пазарна цена

Продажби на значителни количества Акции или очакването, че такива продажби могат да настъпят може да се отрази неблагоприятно на пазарната цена на Ациите. Такива продажби могат също да изправят Дружеството пред затруднения да издава нови акции в бъдеще, когато и на каквато цена Дружеството смята за подходяща.

Възможностите на Дружеството да плаща дивиденди зависят от редица фактори и няма никаква гаранция, че през дадена година то ще може да плати дивиденди в съответствие със своята дивидентна политика или че изобщо ще бъде в състояние да плати дивиденди

Съществуват много фактори, които могат да окажат ефект върху възможността и момента на изплащане на дивиденди на акционерите, включително ликвидността и капиталовите изисквания на Дружеството, по-специално тези, които са свързани с изпълнението на инвестиционната програма. Предложението на Съвета на директорите относно разпределянето на дивидент ще бъде повлияно от редица фактори, включително: размера на чистата печалба, посочен във финансовите отчети на Дружеството, текущата цена и наличието на дългово финансиране, изискванията относно капиталовите разходи на Дружеството, планираните придобивания и приложимото право (виж също раздел *“Дивиденди и дивидентна политика – Дивидентна политика”*).

Няма гаранция, че през дадена година Дружеството ще може да плати дивиденди в съответствие със своята дивидентна политика или че изобщо ще бъде в състояние да плати дивиденди.

Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, реализираните капиталови печалби от продажбата на ценни книжа на публични дружества в България не подлежат на облагане с данък. Съществува риск този данъчен режим на необлагане на доходите от операции с ценни книжа да бъде променен в бъдеще, което би довело до нарастване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби от търговия с акциите на Дружеството.

Валутен риск

Валутният риск, който носят акциите на Дружеството произтича от факта, че са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, в сравнение с доходността, която биха получили от инвестиция деноминирана в друга валута. В този смисъл евентуална обезценка на лева би довела до намаляване на доходността от инвестиране в акции на Дружеството. Функциониращият механизъм на валутен борд в страната, при който българският лев е с фиксиран курс към еврото, премахва в голяма степен наличието на валутен риск, като ограничава колебанията на обменните курсове спрямо основните чуждестранни валути, в зависимост от поведението на общата европейска валута.

Инфлационен/дефлационен риск по отношение на инвестициите в ценни книжа

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвращаемост на инвестициите в ценни книжа. Вследствие на общите тенденции на спад на цените в ЕС и най-вече в резултат на административното понижаване на цените в енергийния

сектор в България, рискът от инфлация на този етап е малък, като към края на м. март 2014 г., ХИПЦ в страната достигна минус 2% на годишна база⁴.

Рискът от дефлация, от друга страна, е свързан с по-ниски приходи и печалби и нарастване на бремето на дълга за компаниите. Ако тенденцията на намаление на цените продължи, това може да се отрази негативно върху оценката за стойността на акциите на Дружеството, съответно върху пазарната им цена.

Риск по отношение на правата на миноритарните акционери

Основният риск по отношение на миноритарните акционери се изразява в това, че е ограничена възможността им да участват във вземането на управленски решения и да упражняват контрол върху Дружеството. Този риск може да се минимизира като се инвестира в ценни книжа на емитенти, които спазват високи стандарти на корпоративно управление и контрол.

⁴ Източник: НСИ

3. ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИТЕ СРЕДСТВА

Публичното предлагане на 7.13% от капитала на Дружеството има за цел продажбата на остатъчния дял на Община Балчик в „Албена“ АД, като с реализираните приходи ще се подпомогне общинския бюджет.

Нетните постъпления от продажбата на Предлаганите Акции ще постъпят по сметка на Община Балчик.

Дружеството няма да получи никаква част от постъпленията от продажбата на Предлаганите Акции в рамките на Предлагането.

4. ДИВИДЕНТИ И ДИВИДЕНТНА ПОЛИТИКА

Дивидентна история

„Албена“ АД е разпределяла паричен дивидент за всяка от последните 13 финансови години (до 2012 г., включително, като годишното редовно общо събрание за 2013 г. към датата на проспекта все още не е проведено). Таблицата по-долу представя информация за нетната печалба на Дружеството, общите изплатени дивиденди и дивидента за акция за всяка от следните финансови години:

	2012 г.	2011 г.	2010 г.
Нетна печалба на Дружеството, която подлежи на разпределяне (в лева)	16 689 277	8 614 987	9 337 215
Дивиденди, изплатени (подлежащи на изплащане) на акционерите (в лева)	3 108 845	1 036 282	1 450 794
Брой акции в обръщение към 31 декември*	4 145 126	4 145 126	4 145 126
Дивидент за акция (в лева), брутен	0.75	0.25	0.35
Коефициент за изплащане на дивиденди на Дружеството (%)	18.6%	12.0%	15.5%

Източник: Протоколи от общите събрания на акционерите на Дружеството за 2010-2012 г.; одитирани индивидуални финансови отчети; изчисления на ПФБК

**„Албена“ АД има издадени 4 273 126 акции, от които 128 000 броя са обратно изкупени собствени акции*

Забележка: Информацията за решенията, приети на редовното общо събрание на акционерите, включително информацията относно изплащането на дивидент, е публикувана от Дружеството в съответствие със законовите му задължения за разкриване на информация.

Дивидентна политика

Дивидентната политика на Дружеството зависи от препоръките на Съвета на директорите по отношение на разпределянето на дивиденди. Те могат да бъдат повлияни от следните фактори: размера на нетната печалба според финансови отчети на Дружеството; текущите разходи и наличието на дългово финансиране; изискванията за капиталови разходи на Дружеството; планирани придобивания и приложимото законодателство. Препоръката на Съвета на директорите относно разпределянето на дивиденди ще зависи също от дела на външното финансиране в собствения капитал на Дружеството.

Разпределяне на дивидентите

Решението относно разпределянето на печалбата под формата на дивиденди подлежи на одобрение от страна на акционерите на годишното редовно общо събрание, след одобрение на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за съответната финансова година и в съответствие с предвиденото в закона. Разпределението и изплащането на авансови дивиденди не е позволено.

Всяка Акция, включително и Предлаганите Акции, дава право на притежателя си на дивидент, пропорционален на номиналната ѝ стойност. Правото на получаване на дивидент се дава на всяко лице, вписано в ЦД като акционер на Дружеството на датата, която е 14-ят ден след решението на Общото събрание за разпределение на дивидент („Дата на Дивидент“). За по-подробна информация относно изплащането на дивиденди, моля вижте раздел „Акционерен

капитал и права и задължения, свързани с Акциите и Общото събрание – Право на участие в печалбата”.

Българските и чуждестранните акционери се ползват от еднакъв режим по отношение на правото им на дивидент и процедурите за неговото изплащане. Като правило, Дружеството изплаща дивидент в лева.

Уставът не предвижда каквито и да е ограничения относно изплащането на дивиденти. Определени ограничения относно разпределянето на дивиденти се съдържат в приложимото българско законодателство (вж. раздел „Акционерен капитал и права и задължения, свързани с Акциите и Общото събрание – Право на участие в печалбата”).

За информация относно данъчното облагане на дивидентите вижте раздел “*Данъчно облагане – Дивиденти*”.

5. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Представените в настоящия раздел данни следва да бъдат анализирани заедно с информацията, предоставена в „Оперативен и финансов преглед”, финансовите отчети и бележките към тях, както и финансовите данни, представени в другите раздели на Проспекта.

Капитализация и задлъжнялост

Таблицата по-долу съдържа информация за капитализацията и задлъжнялостта на Групата.

Капитализация и задлъжнялост, хил.лв.	Към 31 март 2014
Нетекущи задължения	76 226
Гарантирани задължения	-
Обезпечени задължения	60 255
Заеми	60 255
Необезпечени и негарантирани задължения	15 971
Отсрочени данъци	15 039
Финансирания	753
Нетекущи задължения към персонала	179
Текущи задължения	49 574
Гарантирани задължения	-
Обезпечени задължения	21 922
Заеми	21 922
Необезпечени и негарантирани задължения	27 652
Търговски и други задължения	6 116
Авансови плащания от клиенти	21 474
Финансирания	62
Капитализация	369 643
Основен акционерен капитал	4 273
Изкупени собствени акции	(1 536)
Резерви	295 180
Неразпределена печалба	67 582
Резултат от текущия период	(5 159)
Неконтролиращо участие	9 303
Коефициенти	
Капитал / Пасиви	2.94
Текущи пасиви / Пасиви	0.39
Нетекущи пасиви / Капитал	0.21

Източник: Неодитирани данни от Дружеството, Изчисления на ПФБК

Косвени и условни задължения

За информация относно косвената и условна задлъжнялост, моля вижте „Оперативен и финансов преглед - Условни задължения и ангажименти”.

6. ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Таблиците по-долу представят избрани финансови данни към 31 декември 2013 г., 2012 г. и 2011 г., извлечени от одитирания консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г., и рекласифицирани данни за 2012 г. и 2011 г.

Този раздел следва да се чете заедно с информацията, представена в „Оперативен и финансов преглед“ и във финансовите отчети и пояснителните приложения към тях, както и с останалата финансова информация, представена в Проспекта.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Сумите са в хиляди лева	2013	2012	2011
Приходи	104 567	97 438	96 372
Себестойност на продажбите	(79 247)	(71 691)	(78 146)
Брутна печалба	25 320	25 747	18 226
Други приходи	2 787	3 793	1 963
Общи и административни разходи	(10 988)	(10 159)	(8 162)
Печалба от оперативна дейност	17 119	19 381	12 027
Финансови приходи	710	737	793
Финансови разходи	(2 423)	(2 234)	(3 226)
Дял от печалбата на асоциирани дружества	42	88	5
Печалба преди облагане с данъци	15 448	17 972	9 599
Разход за данък върху печалбата, нетно	(1 381)	(2 024)	(1 026)
Нетна печалба за годината	14 067	15 948	8 573
Разпределена по следния начин:			
Притежатели на собствения капитал	14 260	15 994	8 580
Неконтролиращо участие	(193)	(46)	(7)
Друг всеобхватен доход			
Компоненти, които няма да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата			
Печалби/(Загуби) от преоценка на нетекущи активи	1 709	2 063	(71)
Оценки на пенсионни планове с дефинирани доходи	(14)	-	-
Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход, които няма да бъдат рекласифицирани	(171)	(206)	-
	1 524	1 857	(71)
Компоненти, които могат да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата			
Резерв от хеджиране	(1 068)	-	-
Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход, които могат да бъдат рекласифицирани	107	-	-
Превалутиране на отчети на дъщерни дружества в чужбина	686	(183)	42
	(275)	(183)	42
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	1 249	1 674	(29)
Общо всеобхватен доход за годината	15 316	17 622	8 544
Общо всеобхватен доход, отнасящ се до:			
Собствениците на компанията майка	15 408	17 696	8 551
Неконтролиращо участие	(92)	(74)	(7)

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.

Отчет за финансовото състояние

Таблицата по-долу представя информацията за отчета за финансовото състояние към посочените дати.

Сумите са в хиляди лева	2013	2012	2011
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	421 702	413 020	421 007
Инвестиционни имоти	11 423	10 738	9 941
Нематериални активи	19 913	19 410	18 995
Инвестиции в асоциирани и други дружества	6 848	6 811	6 714
Нетекущи вземания	92	147	455
Общо нетекущи активи	459 978	450 126	457 112
Текущи активи			
Материални запаси	10 816	9 455	4 939
Търговски и други вземания	4 119	4 441	7 344
Корпоративен данък за възстановяване	64	28	20
Парични средства и еквиваленти	3 385	3 542	949
Общо текущи активи	18 384	17 466	13 252
Общо активи	478 362	467 592	470 364
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Основен акционерен капитал	4 273	4 273	4 273
Изкупени собствени акции	(1 536)	(1 536)	(1 536)
Резерви	295 329	293 316	283 017
Неразпределена печалба	53 193	41 174	42 470
Резултат от текущия период	14 260	15 994	8 580
Общо собствен капитал	365 519	353 221	336 804
Неконтролиращо участие	9 353	6 321	6 386
Общо капитал	374 872	359 542	343 190
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	53 100	65 342	81 617
Отсрочени данъци	15 039	15 078	14 855
Финансирания	753	-	116
Нетекущи задължения към персонала	179	38	38
Общо нетекущи пасиви	69 071	80 458	96 626
Текущи пасиви			
Заеми	22 552	17 854	18 524
Търговски и други задължения	8 537	5 757	9 129
Корпоративен данък за внасяне	146	1 019	69
Авансови плащания от клиенти	3 104	2 543	2 710
Финансирания	80	419	116
Общо текущи пасиви	34 419	27 592	30 548
Общо пасиви	103 490	108 050	127 174
Общо капитал и пасиви	478 362	467 592	470 364

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.

Избрана информация от отчетите на паричните потоци

Таблицата по-долу представя информацията за избрани позиции от отчетите за паричните потоци за посочените периоди.

Отчет за паричните потоци

Сумите са в хиляди лева	2013	2012	2011
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти	110 557	106 040	103 159
Плащания на доставчици	(57 251)	(55 771)	(54 648)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(20 257)	(17 625)	(19 131)
Получени/(изплатени) лихви, нетно	(2 590)	(2 193)	(3 374)
Платени/(възстановени) данъци върху печалбата, нетно	(2 261)	(948)	(682)
Други постъпления от основна дейност	(267)	(1 147)	(791)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	27 931	28 356	24 533
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на ИМС	(21 185)	(7 876)	(10 970)
Постъпления от продажба на ИМС	819	247	40
Предоставени нетекущи заеми	(88)	(14)	(206)
Възстановени нетекущи заеми	15	21	13
Получени дивиденди	41	79	52
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(20 398)	(7 543)	(11 071)
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емитиране на ценни книжа	641	-	-
Получени дългосрочни заеми	11 543	268	4 214
Погасени дългосрочни заеми	(17 351)	(17 730)	(23 291)
Погасени задължения по лизингови договори	(458)	(246)	(293)
Изплатени дивиденди	(2 575)	(1 280)	(1 622)
Други постъпления от финансова дейност	382	697	1 270
Нетни парични потоци от финансова дейност	(7 818)	(18 291)	(19 722)
Нетно увеличение/ (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти	(285)	2 522	(6 260)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	3 452	891	7 130
Ефект от промяна на валутните курсове	19	39	21
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	3 186	3 452	891

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.

*Не включва блокираните парични средства

Печалба преди лихви, данъци и амортизация (ЕБИТДА)

Таблицата по-долу представя информацията за печалбата преди лихви, данъци и амортизация, на Дружеството за посочените периоди.

Сумите са в хиляди лева	2013	2012	2011
ЕБИТДА*	31 532	34 666	28 663

Източник: Неодитирани данни от Дружеството.

* ЕБИТДА се изчислява като печалба от дейността плюс разходите за амортизация.

Разпределени дивиденди през периода на историческата финансова информация

	2012 г.	2011 г.
Брой акции в обръщение към 31 декември*	4 145 126	4 145 126
Дивидент за акция (в лева), брутен	0.75	0.25

Източник: Протоколи от общите събрания на акционерите на Дружеството за 2010-2012 г.; одитирани индивидуални финансови отчети

**"Албена" АД има издадени 4 273 126 акции, от които 128 000 броя са обратно изкупени собствени акции*

7. ОПЕРАТИВЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

Настоящият раздел представя информация, която ръководството вярва, че е от съществено значение за разбирането на финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството за годините, приключващи на 31 декември 2013 г., 2012 г. и 2011 г. „Албена“ АД изготвя финансови отчети на консолидирана и индивидуална база.

Като публично дружество, „Албена“ е оповестявало всички междинни и годишни одитирани финансови отчети и е разкривало необходимата информация съгласно приложимите разпоредби и те са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на Българска фондова борса–София (www.bse-sofia.bg), на интернет-страницата на Дружеството (<http://corporate.albena.bg/>) и в информационната система Х3News (медията, чрез която Дружеството разкрива информация на обществеността).

С одитирания консолидиран финансов отчет за 2013 г., „Албена“ АД е рекласифицирала ретроспективно отделни позиции във финансовите отчети с цел постигане на по-вярно и честно представяне на информацията в тях. Представеният по-долу преглед на финансовото състояние и дейността се базира на консолидирания отчет за всеобхватния доход, отчета за финансовото състояние и отчета за паричните потоци на Дружеството към и за дванадесетмесечния период, приключващ на 31 декември 2013 г., рекласифицираните с годишния одитиран финансов отчет за 2013 г. данни от консолидирания отчет за всеобхватния доход, отчета за финансовото състояние и отчета за паричните потоци на Дружеството към и за дванадесетмесечния период, приключващ на 31 декември 2012 г., рекласифицираните с годишния одитиран финансов отчет за 2013 г. данни от консолидирания отчет за финансовото състояние, както и по данни от Дружеството рекласифициран отчет за всеобхватния доход и рекласифициран отчет за паричните потоци на Дружеството към и за дванадесетмесечния период, приключващ на 31 декември 2011 г.

Представеният по-долу преглед на резултатите от дейността, финансовото състояние и паричните потоци на Дружеството следва да се разглежда и тълкува заедно с Финансовите Отчети и другата финансова информация, съдържаща се в останалите раздели от този Проспект.

Твърденията в настоящият преглед и анализа, отнасящ се до перспективите на отрасъла, очакванията на ръководството относно бъдещите резултати от дейността на Дружеството, както и останалата неисторическа информация, се отнасят до бъдещето и поради естеството си съдържат риск и несигурност. В резултат на факторите, разгледани в настоящия раздел и на други места в този Проспект, по-специално в раздел „Рискови фактори“, е възможно действителните резултати на Дружеството да се различават съществено от тези, отнасяща се до бъдещето информация (виж също „Тенденции и перспективи“). Инвеститорите следва да разглеждат Проспекта в неговата цялост, а не да вземат решения или да формират мнение единствено въз основа на обобщената информация.

Общ преглед

Дружествата от икономическата група на “Албена” АД образуват най-голямата хотелиерска компания в България, управляваща черноморския курорт Албена, ваканционното селище „Приморско клуб“ и комплекса „Бялата лагуна“. С цел да подпомогне основния туристически бизнес и да предложи завършен туристически продукт, групата управлява различни дъщерни компании, опериращи в различни индустрии като летища и авиация, селско стопанство, производство на енергия от биомаса, медицина и балнеология, туроператорска дейност, строителство.

Предметът на дейност на „Албена“ АД е предлагане на завършен туристически продукт на международния и вътрешния пазар. По конкретно, това се изразява в следните дейности: хотелиерство; ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; външноикономическа дейност; предоставяне на информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти; организиране на екскурзии строителна и инженерингова дейност; транспортни услуги; авиационна дейност; сделки в чуждестранна валута; производство, преработка, съхранение и реализация на растителна и животинска продукция; профилактична дейност и рехабилитация и др. – в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимите разрешения.

През 2013 г. приходите на Групата възлизат на 104.6 млн. лв., EBITDA е 31.5 млн. лв., а нетната печалба за периода е 14.1 млн. лв.

Общи фактори, влияещи на оперативните и финансовите резултати

В исторически план дейността на Дружеството се влияе от следните ключови фактори, които според нея ще продължат и в бъдеще да оказват ефект върху резултатите от нейната дейност: (i) макроикономическите условия в България; (ii) конкурентната среда в туристическия сектор; (iii) предлагането на нови услуги (iv) цените на материали, външни услуги и труд и (v) сезонността на приходите.

По-долу са разгледани основните фактори, влияещи върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството през годините от 2011 до 2013 г. Ръководството вярва, че тези фактори са имали и е възможно и в бъдеще да имат ефект върху дейността, финансовите резултати, финансовото състояние и перспективите за развитие на Дружеството.

Подробен анализ на действителния ефект на посочените по-долу фактори върху конкретните позиции от отчета за всеобхватния доход и отчета за финансовото състояние на Дружеството през посочените периоди и към посочените дати са представени в настоящия раздел в част „Резултати от дейността“.

Макроикономически условия

Резултатите от операциите на Дружеството зависят, както от състоянието на макроикономическата среда в България, така и от общата икономическа ситуация в световен мащаб. Глобалната финансова криза, започнала през 2008 г., засегна тежко туристическия сектор, който е особено чувствителен към фазите на бизнес цикъла и промените в потребителските навици. Високата безработица, спадът на доходите и слабата покупателна способност на населението доведоха до намаляване на броя на потребяваните услуги от „непървостепенно“ значение, каквито са ваканционните пътувания, като ефектът беше практически на всички пазари и се изразяваше едновременно в спад на заетостта на хотелите и намаление на прихода от нощувка.

Икономическото развитие през последните тримесечия се характеризира с признаци на възстановяване, но очакванията за ръст на икономиката през следващите 12 месеца са консервативни. Покупателната способност на населението остава ниска, а това оказва негативен ефект върху нивото на търсене на продукти и услуги предлагани от Дружеството. В допълнение, възстановяването на търсенето на туристически продукти и услуги обикновено следва икономическото възстановяване със забавяне във времето.

Основните макроикономически показатели за България за годините от 2011 до 2013 г. са представени в раздел „Преглед на индустрията – Българската икономика“.

Конкурентната среда в туристическия сектор

Туристическият сектор е изключително конкурентен, като „Албена“ АД си съперничи за клиенти не само с други български черноморски курорти, но и с чуждестранни дестинации със сходен

ценови профил. Основните конкурентни дестинации са средиземноморските държави (Турция, Гърция, Италия, Испания) и Хърватска.

Основните конкурентни локации в България са курортите Слънчев бряг, Златни пясъци, Св. Св. Константин и Елена, Дюни, Ривиера, Елените, Русалка. Към края на 2013 г. в България са функционирали 2 953 места за настаняване с общо 302 433 легла. От гл.т. на „Албена“ АД, конкуренцията представляват три-звездните черноморски хотели (над 350 бр. към края на 2012 г.) и 4-и 5-звездните хотели (около 180 бр.)⁵. С излизането на българската и световната икономика от кризата, вероятно ще се ускори и темпът на инвестиции в подобни обекти и могат да се появят и процеси на консолидация, което допълнително може да засили конкурентния натиск. Основните показатели, по които Дружеството се конкурира са репутация, местоположение, клиентски впечатления, цени, качество на настаняване и обслужване, допълнителни услуги.

Динамичната конкурентна среда в която Дружеството оперира оказва и ще продължава да оказва съществено влияние върху заетостта на хотелите и цените на услугите, като това рефлектира значително върху оперативните резултати и финансово състояние на Дружеството.

Предлагането на нови услуги

Финансовите резултати на Групата до голяма степен зависят от предлагането на нови услуги и/или подобряването на съществуващи такива. Обновяването на материалната база и предлагането на допълнителни услуги с развлекателен характер изискват значителни инвестиции. През последните 3 финансови години, Групата е инвестирала над 52 млн. лв. в подобрието и изграждането на материалната база. В резултат на изпълнението на инвестиционната програма са изградени хотелска част и ново фоайе „Амелия Супериор“, модернизирани са хотелите „Боряна“, „Малина“ и „Бреза“, изграден е и ресторант „Рай“, което е довело до 4% ръст на средния приход от една нощувка във ваканционно селище Албена през 2013 г. спрямо 2012 г. и 16% ръст на средния приход от една нощувка през 2012 г. спрямо 2011 г. Предлагането на допълнителни услуги също така е увеличило броя на нощувките с цел конгресен туризъм с 12 хил. през 2013 г. както и на нощувките с цел спортен туризъм с 7.8 хил. през 2013 г.

Предлагането на нови услуги и повишаване качеството на съществуващите такива оказва и ще продължава да оказва съществен ефект върху резултатите и финансовото състояние на Дружеството.

Цените на външните услуги, труда и използваните материали

Цените на външните услуги, труда както и на използваните материали, оказват, заедно с други фактори, съществен ефект върху оперативните разходи на Дружеството. Колебанията на тези разходи имат съществен ефект върху доходността на Дружеството.

Основна част от разходите е свързана с разходите за персонала и в частност заплатите на служителите на Дружеството. Дружеството се налага да се конкурира за квалифициран персонал, както конкретно с други туристически дружества, така и най-общо с други български работодатели. Поради тази причина, а също и поради сезонния принцип, на който се наема голяма част от персонала, средната годишна брутна работна заплата е чувствително по-висока от средната заплата в сектор хотелиерство и ресторантьорство. През 2012 г. средната годишна брутна работна заплата на служителите в Групата е 9 368 лв., докато за същия период средната годишна заплата в сектор хотелиерство и ресторантьорство по данни на НСИ е 5 526 лв.

Средна брутна работна заплата (СБРЗ)	2013	2012	2011
СБРЗ (годишна, в лв.)	9 665	9 368	9 979

Източник: Неодитирани данни от Дружеството; Изчисления на ПФБК

⁵ Източник на данните: НСИ

Резултатите от дейността на Дружеството също така зависят от цените на електроенергията, горивото и водата. Според данни от Евростат, цената на електроенергията за индустриални клиенти през 2013 е нараснала със 17.4% спрямо предходната година. Според данни на Националния статистически институт, цената на течните горива е регистрирала 0.7% спад докато цената на водоснабдяването е нараснала с 3.3% през същия период.

Поради това съществените изменения в цените на труда, материалите и в разходите за външни услуги оказват и ще продължат да оказват съществен ефект върху резултатите от операциите на Дружеството и финансовото му състояние.

Сезонност

Сезонността оказва значително влияние върху размера на приходите и печалбата на Дружеството, тъй като поради спецификата на своя бизнес Дружеството разчита предимно на морски туризъм. Най-високо е потребителското търсене на хотелски услуги през второто и третото тримесечие на годината и най-вече през месеците юли и август. През 2013 г. Групата е реализирала 71% от своите приходи през третото тримесечие и 18% през второто тримесечие.

Сезонността оказва и влияние върху разходите на Дружеството, и в частност върху себестойността на продажбите. В летните месеци, поради по-големия брой туристи се увеличават разходите за материали, за персонала, за външни услуги и отчетната стойност на продадените стоки. Незначително влияние има сезонността върху разходите за амортизации, както и върху общите, административни и финансови разходи.

Поради сезонността на приходите и на част от разходите, Дружеството е на печалба единствено през третото тримесечие на годината докато през останалите тримесечие нетния резултат е отрицателен.

Поради описаните по-горе фактори, сезонността оказва и ще продължава да оказва съществен ефект върху резултатите и финансовото състояние на Дружеството.

Резултати от дейността

Таблицата по-долу, изготвена за посочените периоди, предоставя конкретна информация за резултатите от дейността на Дружеството.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Сумите са в хиляди лева	2013	Промяна %	2012	Промяна %	2011
Приходи	104 567	7.3%	97 438	1.1%	96 372
Себестойност на продажбите	(79 247)	10.5%	(71 691)	-8.3%	(78 146)
Брутна печалба	25 320	-1.7%	25 747	41.3%	18 226
Други приходи	2 787	-26.5%	3 793	93.2%	1 963
Общи и административни разходи	(10 988)	8.2%	(10 159)	24.5%	(8 162)
Печалба от оперативна дейност	17 119	-11.7%	19 381	61.1%	12 027
Финансови приходи	710	-3.7%	737	-3.9%	793
Финансови разходи	(2 423)	8.5%	(2 234)	-35.9%	(3 226)
Дял от печалбата на асоциирани дружества	42	-52.3%	88	1660.0%	5
Печалба преди облагане с данъци	15 448	-14.0%	17 972	93.0%	9 599
Разход за данък върху печалбата, нетно	(1 381)	-31.8%	(2 024)	97.3%	(1 026)
Нетна печалба за годината	14 067	-11.8%	15 948	92.4%	8 573
Разпределена по следния начин:					
Притежатели на собствения капитал	14 260	-10.8%	15 994	92.9%	8 580
Неконтролиращо участие	(193)	319.6%	(46)	557.1%	(7)
Друг всеобхватен доход					
Компоненти, които няма да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата					
Печалби/(Загуби) от преоценка на нетекущи активи	1 709	-17.2%	2 063	н.с.	(71)
Оценки на пенсионни планове с дефинирани доходи	(14)	н.с.	-	н.с.	-
Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход, които няма да бъдат рекласифицирани	(171)	-17.0%	(206)	н.с.	-
	1 524	-17.9%	1 857	н.с.	(71)
Компоненти, които могат да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата					
Резерв от хеджиране	(1 068)	н.с.	-	н.с.	-
Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход, които могат да бъдат рекласифицирани	107	н.с.	-	н.с.	-
Превалутиране на отчети на дъщерни дружества в чужбина	686	н.с.	(183)	н.с.	42
	(275)	50.3%	(183)	н.с.	42
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	1 249	-25.4%	1 674	н.с.	(29)
Общо всеобхватен доход за годината	15 316	-13.1%	17 622	113.4%	8 544
Общо всеобхватен доход, отнасящ се до:					
Собствениците на компанията майка	15 408	-12.9%	17 696	114.2%	8 551
Неконтролиращо участие	(92)	24.3%	(74)	957.1%	(7)

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.; Изчисления на ПФБК

н.с. – несъпоставимо

Групата има един единствен сегмент на отчитане. Дейностите на Групата са организирани така, че никоя от тях не съставя отделен сегмент съгласно изискванията на МСФО 8 Оперативни сегменти. В тази връзка, не се изготвя разбивка на приходите по категории дейности. Таблицата по-долу представя приходите на Групата по видове:

Приходи по видове	2013	Промяна %	2012	Промяна %	2011
Приходи от продажби на услуги	51 929	20.5%	43 088	-8.9%	47 290
Приходи от продажба на стоки	41 564	-3.0%	42 847	12.7%	38 020
Приходи от продажба на продукция	4 598	-1.5%	4 669	5.1%	4 442
Приходи от наеми	6 476	-5.2%	6 834	3.2%	6 620
Общо	104 567	7.3%	97 438	1.1%	96 372

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г., Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.; Изчисления на ПФБК

Основните пазари, на които групата реализира своите продажби са България, Русия, Германия и Румъния. Те формират съответно 47%, 21.1%, 9.9% и 12.2% от продажбите на групата за 2013г. Основният фактор, повлиял върху измененията на приходите през 2013 г. е ръста на продажбите на румънския, руския и вътрешния пазар със съответно 42.9%, 10.1% и 7%, докато през 2012 ръста на приходите се дължи почти изцяло на увеличените продажби на руския пазар, който се е увеличил с 35.9% или с 5.3 млн.лв. Увеличението на приходите през 2013 г. е постигнато в резултат на увеличение на цените, повишаване на заетостта на хотелите, привличане на повече мероприятия, налагане на пазара на реновирания хотел Амелия и др. В същото време броя на нощувките отбелязва 1% спад до 1.487 млн. През 2013 г. мерките, които Дружеството предприема за увеличаване на средния приход от нощувка с 4% до 56.76 лв. са отпадане на отстъпките за ранни записвания за една част от хотелите, неударжаване на ранните записвания за хотели първа линия, въвеждането на условието цените с отстъпки за немски пазар да са валидни само за резервация с включен полет и др. През 2012 г. Дружеството направи промяна в своята ценова политика, която доведе до увеличение с 16% на средните приходи от нощувка във ваканционно селище Албена до 54.38 лв. Мерките, които бяха взети включваха намалени срокове за ползване на отстъпки, промени в дължината на основния сезон, увеличение на цените на хотелите на първа линия и на реновираните хотели и намаление на промоционалните оферти. В резултат на промяната, броят на нощувките намален с 8% до 1.498 млн.

Приходи по пазари	2013	Промяна %	2012	Промяна %	2011
Германия	10 377	-6.5%	11 093	-2.8%	11 407
Франция	3 283	-4.3%	3 432	2.3%	3 354
Русия	22 095	10.1%	20 075	35.9%	14 775
Англия	563	-8.5%	615	25.3%	491
Скандинавски страни	3 354	8.1%	3 102	-19.8%	3 867
Румъния	12 767	42.9%	8 934	-5.5%	9 458
Други държави	2 941	-30.2%	4 211	-1.5%	4 274
Вътрешен пазар	49 187	7.0%	45 976	-5.7%	48 746
Общо	104 567	7.3%	97 438	1.1%	96 372

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г., Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.; Изчисления на ПФБК През 2013 г., другите приходи от дейността намаляват с 26.5%, докато през 2012 г. бе регистриран ръст от 93.2% главно в резултат на приходите от инфраструктурни съоръжения - заприходени ДМА в размер на 2.1 млн.лв. през 2012 г. спрямо 0.6 млн.лв. през 2011 г. и липсата на такъв приход през 2013 г.

Себестойност на продажбите

Таблицата по-долу, изготвена за посочените периоди, представя основните компоненти на себестойността на продажбите на Дружеството по вид.

Себестойност на продажбите

Сумите са в хиляди лева	2013	Промяна %	2012	Промяна %	2011
Материали	(14 325)	4.6%	(13 689)	-9.9%	(15 198)
Външни услуги	(16 146)	14.6%	(14 084)	-10.2%	(15 684)
Разходи за персонал	(16 969)	16.0%	(14 623)	-2.2%	(14 950)
Амортизации	(13 510)	-5.2%	(14 246)	-8.3%	(15 536)
Други разходи	(972)	-53.7%	(2 098)	132.9%	(901)
Отчетна стойност на продадените стоки	(16 587)	17.4%	(14 123)	-13.1%	(16 248)
Увеличение/(намаление) на незавършеното производство и запасите от готова продукция	(738)	н.с.	1 172	215.9%	371
Общо	(79 247)	10.5%	(71 691)	-8.3%	(78 146)

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.; Изчисления на ПФБК
н.с. – несъпоставимо

Основните компоненти на себестойността на продажбите на Дружеството са разходите за персонала, отчетната стойност на продадените стоки, разходите за външни услуги и разходите за материали, които през 2013 г. формират съответно 21.4%, 20.9%, 20.4% и 18.1% от себестойността на продажбите на Дружеството. През 2013 г. себестойността на продажбите на Дружеството се увеличава с 10.5% (7.6 млн.лв.) спрямо предходната година предимно в резултат на увеличената с 17.4% (2.5 млн.лв.) отчетна стойност на продадените стоки, увеличените с 16% (2.3 млн.лв.) разходи за персонала и увеличените с 14.6% (2.1 млн.лв.) разходи за външни услуги. От друга страна, другите разходи регистрират спад с 53.7% (1.1 млн.лв.). През 2012 г. разходите на Дружеството намаляват с 8.3% спрямо предходната година като по-голямата част от разходите по видове регистрират спадове.

Общи и административни разходи

Таблицата по-долу, изготвена за посочените периоди, представя основните компоненти на общите и административни разходи на Дружеството по вид.

Общи и административни разходи

Сумите са в хиляди лева	2013	Промяна %	2012	Промяна %	2011
Материали	(966)	9.4%	(883)	35.0%	(654)
Външни услуги	(2 601)	10.5%	(2 354)	90.5%	(1 236)
Разходи за персонал	(4 607)	12.2%	(4 107)	-0.9%	(4 145)
Амортизации	(903)	-13.1%	(1 039)	-5.5%	(1 100)
Други разходи	(1 911)	7.6%	(1 776)	72.9%	(1 027)
Общо	(10 988)	8.2%	(10 159)	24.5%	(8 162)

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.; Изчисления на ПФБК
н.с. – несъпоставимо

Основните компоненти на общите и административни разходи на Дружеството са разходите за персонала, разходите за външни услуги и другите разходи, които през 2013 г. формират съответно 41.9%, 23.7% и 17.4% от общите и административни разходи на Дружеството. През 2013 г. общите и административни разходи на Дружеството се увеличават с 8.2% (0.8 млн.лв.) спрямо предходната година предимно в резултат на увеличените с 12.2% (0.5 млн.лв.) разходи за персонала и увеличените с 10.5% (0.2 млн.лв.) разходи за външни услуги. През 2012 г. разходите на Дружеството се увеличават с 24.5% спрямо предходната година като по-голямата част от разходите по видове регистрират ръстове.

Финансови приходи и разходи

Таблицата по-долу, изготвена за посочените периоди, представя основните компоненти на финансовите приходи и разходи на Дружеството по вид.

Финансови приходи

Сумите са в хиляди лева	2013	Промяна %	2012	Промяна %	2011
Положителни валутно-курсови разлики	544	7.5%	506	-1.2%	512
Приходи от дивиденди	142	-21.5%	181	-29.3%	256
Приходи от лихви	24	-52.0%	50	100.0%	25
Общо	710	-3.7%	737	-7.1%	793

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.; Изчисления на ПФБК
н.с. – несъпоставимо

Финансови разходи

Сумите са в хиляди лева	2013	Промяна %	2012	Промяна %	2011
Разходи за лихви по заеми	(2 366)	6.6%	(2 220)	-30.6%	(3 200)
Обезценка на финансови активи	(5)	н.с.	-	н.с.	-
Отрицателни валутно-курсови разлики	(19)	35.7%	(14)	-46.2%	(26)
Други разходи	(33)	н.с.	-	н.с.	-
Общо	(2 423)	8.5%	(2 234)	-30.8%	(3 226)

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.; Изчисления на ПФБК
н.с. – несъпоставимо

Компоненти на финансовите приходи на Дружеството са положителните валутно-курсови разлики, приходите от дивиденди и приходите от лихви, които през 2013 г. формират съответно 76.6%, 20% и 3.4% от финансовите приходи на Дружеството. Финансовите приходи на Дружеството остават сравнително постоянни през последните 3 финансови години.

Основният компонент на финансовите разходи на Дружеството са разходите за лихви по заеми които през 2013 г., през 2012 г. и през 2011 г. формират съответно 97.6%, 99.4% и 99.3% от финансовите разходи на Дружеството. Разходите за лихви на Дружеството през 2013 г. се увеличават с 6.6% спрямо предходната година в резултат на увеличаване средно-претеглен лихвен процент, докато през 2012 г. спрямо 2011 г. те намаляват с 36.3% в резултат на намаления средно-претеглен лихвен процент и намаления среднодневен баланс на задълженията по заеми.

Рентабилност

Сумите са в хиляди лева	2013	Промяна %	2012	Промяна %	2011
ЕБИТДА*	31 532	-9.0%	34 666	20.9%	28 663
<i>марж</i>	<i>30.2%</i>		<i>35.6%</i>		<i>29.7%</i>
Печалба от оперативна дейност	17 119	-11.7%	19 381	61.1%	12 027
<i>марж</i>	<i>16.4%</i>		<i>19.9%</i>		<i>12.5%</i>
Печалба преди облагане с данъци	15 448	-14.0%	17 972	87.2%	9 599
<i>марж</i>	<i>14.8%</i>		<i>18.4%</i>		<i>10.0%</i>
Нетна печалба за годината	14 067	-11.8%	15 948	86.0%	8 573
<i>марж</i>	<i>13.5%</i>		<i>16.4%</i>		<i>8.9%</i>

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.; ЕБИТДА е изчисление на ПФБК

* Печалба преди амортизации, финансови разходи и данъци

Видно от представените данни от отчета, рентабилността на Групата се влошава през 2013 г. спрямо предходната година поради (i) изпреварващия ръст на разходите в сравнение с приходите от дейността, (ii) еднократния ефект от заприходени приходи от инфраструктурни съоръжения през 2012 г. както и (iii) по-високите разходи за лихви. През 2012 г. спрямо 2011 г. рентабилността се подобрява в резултат на (i) 1.1% ръст на приходите съпроводен с 8.3%

намаление на себестойността на продажбите, (ii) еднократния ефект в другите приходи, описан по-горе и (iii) по-ниските разходи за лихви.

Активи и пасиви

В долната таблица е представен консолидирания счетоводен баланс на Дружеството към края на последните три финансови години.

Отчет за финансовото състояние

Сумите са в хиляди лева	2013	Промяна %	2012	Промяна %	2011
АКТИВИ					
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	421 702	2.1%	413 020	-1.9%	421 007
Инвестиционни имоти	11 423	6.4%	10 738	8.0%	9 941
Нематериални активи	19 913	2.6%	19 410	2.2%	18 995
Инвестиции в асоциирани и други дружества	6 848	0.5%	6 811	1.4%	6 714
Нетекущи вземания	92	-37.4%	147	-67.7%	455
Общо нетекущи активи	459 978	2.2%	450 126	-1.5%	457 112
Текущи активи					
Материални запаси	10 816	14.4%	9 455	91.4%	4 939
Търговски и други вземания	4 119	-7.3%	4 441	-39.5%	7 344
Корпоративен данък за възстановяване	64	128.6%	28	40.0%	20
Парични средства и еквиваленти	3 385	-4.4%	3 542	273.2%	949
Общо текущи активи	18 384	5.3%	17 466	31.8%	13 252
Общо активи	478 362	2.3%	467 592	-0.6%	470 364
Собствен капитал и пасиви					
Собствен капитал					
Основен акционерен капитал	4 273	0.0%	4 273	0.0%	4 273
Изкупени собствени акции	(1 536)	0.0%	(1 536)	0.0%	(1 536)
Резерви	295 329	0.7%	293 316	3.6%	283 017
Неразпределена печалба	53 193	29.2%	41 174	-3.1%	42 470
Резултат от текущия период	14 260	-10.8%	15 994	86.4%	8 580
Общо собствен капитал	365 519	3.5%	353 221	4.9%	336 804
Неконтролиращо участие	9 353	48.0%	6 321	-1.0%	6 386
Общо капитал	374 872	4.3%	359 542	4.8%	343 190
Нетекущи пасиви					
Дългосрочни заеми	53 100	-18.7%	65 342	-19.9%	81 617
Отсрочени данъци	15 039	-0.3%	15 078	1.5%	14 855
Финансирания	753	н.с.	-	-100.0%	116
Нетекущи задължения към персонала	179	371.1%	38	0.0%	38
Общо нетекущи пасиви	69 071	-14.2%	80 458	-16.7%	96 626
Текущи пасиви					
Заеми	22 552	26.3%	17 854	-3.6%	18 524
Търговски и други задължения	8 537	48.3%	5 757	-36.9%	9 129
Корпоративен данък за внасяне	146	-85.7%	1 019	1376.8%	69
Авансови плащания от клиенти	3 104	22.1%	2 543	-6.2%	2 710
Финансирания	80	-80.9%	419	261.2%	116
Общо текущи пасиви	34 419	24.7%	27 592	-9.7%	30 548
Общо пасиви	103 490	-4.2%	108 050	-15.0%	127 174
Общо капитал и пасиви	478 362	2.3%	467 592	-0.6%	470 364

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.; Изчисления на ПФБК
н.с. – несъпоставимо

Основните компоненти на общата сума на активите на Дружеството са имоти, машини и съоръжения, които към края на 2013 г. представляват 88.2% от общата сума на активите. Към 31 декември 2013 г. общата сума на активите се увеличава със 10.8 млн. лв., т.е. 2.3%, до 478.4 млн. лв., което се дължи главно на нарастване с 8.7 млн. лв., т.е. 2.1%, на имотите, машините и съоръженията в сравнение със счетоводния баланс към 31 декември 2012 г. в резултат на изпълнението на инвестиционната програма на Дружеството. Материалните запаси също така регистрират ръст от 14.4% или 4.5 млн.лв. през 2013 г. спрямо предходния период.

В долната таблица е представено изменението в сумата на имоти, машини и съоръжения към 31 декември 2013 г., 31 декември 2012 г. и 31 декември 2011 г. като следствие от изпълнението на инвестиционната програма на Дружеството.

Имоти, машини и съоръжения

към 31 декември	2013		2012		2011	
	хил.лв.	% от ИМС	хил.лв.	% от ИМС	хил.лв.	% от ИМС
Земи	61 481	14.6%	61 771	15.0%	62 407	14.8%
Сгради	287 331	68.2%	281 791	68.2%	286 808	68.0%
Машини и съоръжения	42 558	10.1%	41 827	10.1%	46 937	11.1%
Стопански инвентар	4 610	1.1%	3 094	0.7%	3 174	0.8%
МПС	1 931	0.5%	1 720	0.4%	1 535	0.4%
Активи в процес на изграждане	23 096	5.5%	22 817	5.5%	20 841	4.9%
Общо ИМС	421 007	100.0%	413 020	100.0%	421 702	100.0%

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.; Изчисления на ПФБК

н.с. – несъпоставимо

Основните елементи в структурата на пасивите на Дружеството са дългосрочните и краткосрочните заеми, които към края на 2013 г. представляват съвкупно 73.1% от всички пасиви. Освен тях значителни са задълженията за отсрочени данъци и търговските и други задължения, които представляват съответно 14.5% и 8.2% от всички пасиви към края на 2013 г.

Търговските и други задължения включват задължения към доставчици, задължения към свързани лица, данъчни задължения, задължения към персонала, социални осигуровки и задължения за дивиденди и други задължения. Отсрочените данъци са формирани главно в резултат на по-високата справедлива стойност на имотите, машините и съоръженията в сравнение с тяхната балансова стойност.

Към 31 декември 2013 г. общата сума на пасивите намалява с 4.6 млн. лв., или 4.2%, до 103.5 млн. лв. Това намаление се дължи главно на намалението от 7.5 млн. лв., или 9.1%, на общите заеми на Групата. Намалението на пасивите се компенсира частично от увеличението с 2.8 млн. лв., или 48.3% на търговските и други задължения основно поради увеличение на задълженията към доставчици с 2.4 млн.лв. и увеличението за задълженията за дивиденди с 0.4 млн.лв.

И през 2012 г. общата сума на пасивите намалява спрямо предходната година с 19.1 млн.лв., или с 15%, до 108.1 млн.лв., основно в резултат на намалението от 17 млн. лв., или 16.9%, на сумата на дългосрочните и краткосрочните заеми и намалението с 3.4 млн. лв., или 36.9% на търговските и други задължения, основно в частта задължения към доставчици.

Капиталови ресурси, парични потоци и задлъжнялост

Парични потоци

По-долу са представени основните позиции от отчета за паричните потоци.

Оперативна дейност

Нетните парични потоци, генерирани от оперативна дейност, включват основно постъпления от клиенти, плащания на доставчици, плащания на персонала, платени и възстановени данъци, платени лихви.

Инвестиционна дейност

Нетните парични потоци за и от инвестиционната дейност на Дружеството включват основно постъпления и плащания свързани с покупката на дълготрайни материални активи.

Финансова дейност

Нетните парични потоци от финансовата дейност на Дружеството включват основно постъпления и плащания свързани с получаването на заемни финансови инструменти и изплащането на дивиденди на акционерите.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти на Дружеството включват касови наличности и парични средства по банкови сметки.

Парични потоци

Таблицата по-долу представя информация за нетните парични потоци на Дружеството от оперативна, инвестиционна и финансова дейност за посочените период, както и за паричните средства и паричните еквиваленти в началото и в края на отчетните периоди.

Отчет за паричните потоци

Сумите са в хиляди лева	2013	Промяна %	2012	Промяна %	2011
Парични потоци от оперативна дейност					
Постъпления от клиенти	110 557	4.3%	106 040	2.8%	103 159
Плащания на доставчици	(57 251)	2.7%	(55 771)	2.1%	(54 648)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(20 257)	14.9%	(17 625)	-7.9%	(19 131)
Получени/(изплатени) лихви, нетно	(2 590)	18.1%	(2 193)	-35.0%	(3 374)
Платени/(възстановени) данъци върху печалбата, нетно	(2 261)	138.5%	(948)	39.0%	(682)
Други постъпления от основна дейност	(267)	-76.7%	(1 147)	45.0%	(791)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	27 931	-1.5%	28 356	15.6%	24 533
Парични потоци от инвестиционна дейност					
Придобиване на ИМС	(21 185)	169.0%	(7 876)	-28.2%	(10 970)
Постъпления от продажба на ИМС	819	231.6%	247	517.5%	40
Предоставени нетекущи заеми	(88)	528.6%	(14)	-93.2%	(206)
Възстановени нетекущи заеми	15	-28.6%	21	61.5%	13
Получени дивиденди	41	-48.1%	79	51.9%	52
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(20 398)	170.4%	(7 543)	-31.9%	(11 071)

Сумите са в хиляди лева	2013	Промяна %	2012	Промяна %	2011
Парични потоци от финансова дейност					
Постъпления от емитиране на ценни книжа	641	н.с.	-	н.с.	-
Получени дългосрочни заеми	11 543	4207.1%	268	-93.6%	4 214
Погасени дългосрочни заеми	(17 351)	-2.1%	(17 730)	-23.9%	(23 291)
Погасени задължения по лизингови договори	(458)	86.2%	(246)	-16.0%	(293)
Изплатени дивиденди	(2 575)	101.2%	(1 280)	-21.1%	(1 622)
Други постъпления от финансова дейност	382	-45.2%	697	-45.1%	1 270
Нетни парични потоци от финансова дейност	(7 818)	-57.3%	(18 291)	-7.3%	(19 722)
Нетно увеличение/ (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти	(285)	н.с.	2 522	н.с.	(6 260)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	3 452	287.4%	891	-87.5%	7 130
Ефект от промяна на валутните курсове	19	-51.3%	39	85.7%	21
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината*	3 186	-7.7%	3 452	287.4%	891

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.; Изчисления на ПФБК
н.с. – несъпоставимо; *Не включва блокираните парични средства

Парични потоци, генерирани от/ (използвани в) оперативна дейност

През 2013 г. оперативната дейност генерира входящ нетен паричен поток от 27.9 млн.лв., което представлява намаление с 1.5% спрямо 2012 г. Основните причини за намалението на нетния паричен поток от оперативна дейност са увеличението с 2.6 млн.лв., или с 14.9%, на плащанията на персонала и за социално осигуряване, увеличението с 1.3 млн.лв., или с 138.5%, на платените данъци върху печалбата и увеличението с 1.5 млн.лв., или с 2.7%, на плащанията към доставчици. Намалението на паричния поток от оперативна дейност е частично компенсирано от увеличението с 4.5 млн.лв., или с 4.3%, на постъпленията от клиенти.

През 2012 г. нетния паричен поток от оперативната дейност се увеличава с 3.8 млн.лв., или с 15.6%, спрямо предходната година основно поради увеличението с 2.9 млн.лв., или с 2.8%, на постъпленията от клиенти, намалението с 1.5 млн.лв., или с 7.9%, на плащанията на персонала и за социално осигуряване и намалението с 1.2 млн.лв., или с 35%, на изплатените лихви. Увеличението с 1.1 млн.лв., или с 2.1%, на плащанията към доставчици частично намалява нетния паричен поток от оперативна дейност.

Парични потоци, генерирани от/ (използвани в) инвестиционна дейност

Инвестиционната дейност генерира изходящ нетен паричен поток от 20.4 млн. лв. през 2013 г., основно поради покупки на имоти, машини и съоръжения в размер на 21.2 млн.лв. Спрямо 2012 г. отрицателният размер на нетния паричен поток се е увеличил с 12.9 млн.лв. на. Динамиката в паричния поток за покупка на имоти, машини и съоръжения е основната причина за изменението в нетния паричен поток от инвестиционна дейност и през 2012 г. спрямо 2011 г. Намалението на изходящия поток за придобиване на ИМС е с 3.1 млн. лв. през 2012 г. спрямо предходната, а отрицателният размер на нетния паричен поток от инвестиционна дейност достига 7.5 млн. лв. спрямо -11 млн.лв. през 2011 г.

Парични потоци, генерирани от/ (използвани във) финансова дейност

Финансовата дейност е генерирала изходящ паричен поток от 7.8 млн. лв. през 2013 г., 18.3 млн.лв. през 2012 г. и 19,7 млн.лв. през 2011 г. Отрицателните парични потоци през този период се дължат на намалението на задължността на Групата към банкови институции и на изплащането на дивиденди.

Капиталови ресурси

Дружеството финансира операциите си с парични средства от оперативна дейност. Освен това, към датата на настоящия проспект Дружеството разчита на следните външни източници на финансиране: (i) привлечен акционерен капитал; (ii) банкови заеми; (iii) заеми от свързани лица; (iv) заеми от туроператори; (v) финансов лизинг; и (vi) търговски задължения, включително задължения към доставчици и получени аванси. В допълнение, Дружеството използва също държавни финансираня по договори с ДФ Земеделие, по ОП „Развитие на конкурентноспособността“ както и по ОП „Развитие на човешките ресурси“, които обаче не са съществени за дейността на Дружеството.

Основните нужди на Дружеството от парични средства са свързани с неговата оперативна дейност, капиталови разходи, погасяване на задължения при падежа им и изплащането на дивиденди на акционерите. Според Съвета на директорите основните източници на парични средства за Дружеството в бъдеще ще бъдат парични средства от оперативната дейност.

Не съществуват ограничения за използването от Дружеството на капиталовите му ресурси, които са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Дружеството.

За описание на задължността, съществените кредитни финансови инструменти и заемни споразумения, по които е страна Дружеството и дъщерните дружества, виж „Задължността“. За описание на заемите, предоставени от свързани предприятия, виж „Сделки между свързани лица“. За описание на бъдещите капиталови нужди на Дружеството виж по-долу „Текущи и планирани инвестиции“.

Задължността

Към 31 декември 2013 г. краткосрочните заеми на Дружеството са в размер на 22.6 млн. лв., а към 31 декември 2012 г. и към 31 декември 2011 те са съответно 17.9 млн. лв. и 18.5 млн.лв. Към 31 декември 2013 г. дългосрочните заеми на Дружеството са в размер на 53.1 млн. лв., а към 31 декември 2012 г. и към 31 декември 2011 те са съответно 65.3 млн. лв. и 81.6 млн.лв.

Таблицата по-долу представя определена информация, свързана със заемите и нетния дълг на Дружеството съответно към 31 декември 2013 г., 2012 г. и 2011 г.

Финансови пасиви

Сумите са в хиляди лева	Към 31 декември		
	2013	2012	2011
Текущи заеми			
Банкови заеми	17 652	15 330	17 673
Заеми от свързани лица	2 742	2 054	
Други заеми	1 222	72	579
Лихвен суап	530		
Лизинг	406	398	272
Общо текущи заеми	22 552	17 854	18 524
Нетекучи заеми			
Банкови заеми	46 182	55 554	70 424
Заеми от свързани лица	5 512	8 312	9 931
Други заеми	464	633	521
Лихвен суап	538		
Лизинг	404	843	741
Общо нетекучи заеми	53 100	65 342	81 617
Общо заеми	75 652	83 196	100 141
Минус: Парични средства и парични еквиваленти	3 385	3 542	949
Нетен дълг	72 267	79 654	99 192

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.;

Заемни споразумения и кредитни финансови инструменти

Таблицата по-долу представя заемите на Групата съответно към 31 декември 2013 г., 2012 г. и 2011 г.

Вид на финансиране	Кредитор	Валута	Договорена сума, хил.лв	Падеж	Размер към 31 декември, хил.лв.		
					2013	2012	2011
Инвестиционен кредит	СЖ Експресбанк	Евро	5 867	2015 г.	704	1 056	1 408
Инвестиционен кредит	СЖ Експресбанк	Евро	4 890	2015 г.	626	939	1 252
Инвестиционен кредит	СЖ Експресбанк	Евро	5 867	2015 г.	900	1 350	1 799
Инвестиционен кредит	СЖ Експресбанк	Евро	8 801	2015 г.	1 760	2 640	3 521
Инвестиционен кредит	СЖ Експресбанк	Евро	9 779	2016 г.	2 930	3 904	4 878
Инвестиционен кредит	СЖ Експресбанк	Евро	9 779	2017 г.	3 905	4 879	5 852
Инвестиционен кредит	СЖ Експресбанк	Евро	19 558	2017 г.	11 226	13 960	16 748
Инвестиционен кредит	СЖ Експресбанк	Евро	19 558	2017 г.	11 172	13 964	16 756
Инвестиционен кредит	СЖ Експресбанк	Евро	12 467	2017 г.	8 878	11 098	12 076
Инвестиционен кредит	СЖ Експресбанк	Евро	20 008	2021 г.	1 715	-	-
Инвестиционен кредит	Уникредит Булбанк	Евро	9 779	2016 г.	2 929	3 904	4 877
Инвестиционен кредит	Уникредит Булбанк	Евро	9 779	2017 г.	3 904	4 878	5 852
Инвестиционен кредит	Банка ДСК	Евро	304	2012 г.	-	-	76
Инвестиционен кредит	Уникредит Булбанк	Евро	9 779	2012 г.	-	-	2 885
Инвестиционен кредит	СЖ Експресбанк	Евро	9 779	2012 г.	-	-	1 633
Инвестиционен кредит	СЖ Експресбанк	Евро	6 259	2023 г.	6 045	-	-
Овърдрафт	МКБ Юнионбанк АД	Лева	200	2013 г.	200	200	123
Инвестиционен кредит	СЖ Експресбанк	Евро	391	2015 г.	119	190	315
Инвестиционен кредит	СИБАНК	Евро	2 933	2016 г.	699	1 020	1 341
Инвестиционен кредит	СЖ Експресбанк	Евро	7 835	2016 г.	5 867	6 650	6 650
Овърдрафт	СЖ Експресбанк	Евро	254	2014 г.	254	252	55
Общо банкови заеми					63 834	70 884	88 097

Вид на финансиране	Кредитор	Валута	Договорена сума, хил.лв	Падеж	Размер към 31 декември, хил.лв.		
					2013	2012	2011
Заем от свързани лица	Албена Инвест Холдинг АД	Евро	6 429	2018 г.	4 733	6 538	6 428
Заем от свързани лица	Албена Инвест Холдинг АД	Евро	5 085	2016 г.	3 514	3 503	3 503
Заем от свързани лица	Албена Холдинг АД	Лева	325	2013 г.	7	325	-
Общо заеми от свързани лица					8 254	10 366	9 931
Заеми от туроператори		Евро	3 520	2016 г.	1 176	-	-
Заеми от туроператори		Евро	489	2012 г.	-	-	489
Департамент на икономиката в Кантон Вале, Швейцария		Шв.фра нк	1 278	2022 г.	510	705	611
Други заеми					1 686	705	1 100
Лихвен суап		Евро		2013 г.	1 068	-	-
Лизинг	Сожелиз авто, Интерлиз авто, Дойче лизинг и др.	Евро			810	1 241	1 113
Общо заеми					75 652	83 196	100 141

Източник: Дружеството

Таблицата по-долу представя заемите на Групата и средния ефективен лихвен процент съответно към 31 декември 2013 г., 2012 г. и 2011 г.

	Към 31 декември		
	2013	2012	2011
Банкови заеми, хил.лв.	63 834	70 884	88 097
Среднопретеглен лихвен процент за периода	3.35%	2.19%	3.04%
Заеми от свързани лица, хил.лв.	8 254	10 366	9 931
Среднопретеглен лихвен процент за периода	3.18%	2.95%	3.54%
Други заеми, хил.лв.	1 686	705	1 100
Среднопретеглен лихвен процент за периода	5.03%	6.00%	6.00%

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.

Дружеството има одобрени лимити за заемни средства, които не са използвани, както следва:

Неизползвани заеми

Сумите са в хиляди лева	Към 31 декември		
	2013	2012	2011
С плаващ лихвен процент			
Със срок на действие до 1 година	18 234	-	-
С фиксиран лихвен процент			
Със срок на действие до 1 година	2 347	-	-
Общо неизползвани заеми	20 581	-	-

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.

Обезпечения по заеми

Към 31 декември 2013 г. заемите на Дружеството (виж "Капиталови ресурси, парични потоци и задължнялост – Заемни споразумения и кредитни финансови инструменти") са обезпечени с дълготрайни материални активи на стойност 149.8 млн.лв..

Условни задължения и ангажименти

В обичайния ход на своята дейност Дружеството сключва сделки, които водят до условни задължения, а не се отразяват като пасиви в отчета за финансово състояние. Основните пера на условните задължения включват:

Условни задължения

Дружеството има предоставени банкови гаранции за обезпечаване изпълнение на ангажименти по договори с Министерството на регионалното развитие за концесия на морски плажове и минерален извор както следва:

Със срок до 31.12.2014 г. - 10 хил.лв.

Със срок до 31.01.2015 г. – 1 419 хил.лв.

За обезпечение по банковите гаранции са сключени договори за вземания по реда на закона за особените залози между Дружеството майка и Банката под формата на бъдещи вземания по сключени договори на Дружеството – майка.

Предоставена е банкова гаранция за обезпечаване изпълнение на ангажименти по договор с Международна асоциация за въздушен транспорт /IATA/ на стойност 30 хил.лв.

Предоставена е банкова гаранция за добро изпълнение по договор с Община Добрич на стойност 3 хил.лв.

Съдебни дела

Групата е ответник по различни съдебни дела. По мнение на ръководството, след получаването на компетентна правна консултация, изходът от подобни дела няма да доведе до значителни загуби. (виж "Преглед на бизнеса – Съдебни, административни и арбитражни производства").

Капиталови разходи

Капиталовите разходи включват основно разходи за имоти, машини и съоръжения.

Таблиците по-долу представят информацията за капиталовите разходи на Групата за посочените периоди.

Инвестиционни разходи

Сумите са в хиляди лева	27.05.2014	2013	2012	2011
ДМА	26 553	27 489	6 553	15 016
Нематериални активи	23	1 142	819	154
Инвестиционни имоти	10	1 061	209	47
Общо инвестиционни разходи	26 586	29 692	7 581	15 217

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.; Данните към 27.05. 2014 г. са предоставени от Дружеството

Инвестиционни разходи по видове	27.05.2014	2013	2012	2011
Сумите са в хиляди лева				
Изграждане и обновяване на хотелска и ресторантска база	13 517	12 500	2 349	9 141
Изграждане на аквапарк и др. увеселителни съоръжения	8 323	1 268	73	-
Изграждане на когенерация на биомаса	62	7 321	42	27
Изграждане и обновяване на инфраструктурни съоръжения	1 602	718	96	836
Инвестиции в селскостопанска база, съоръжения и техника	702	1 990	2 412	281
Създаване на трайни насаждения	22	106	492	145
Покупка недвижими имоти	-	366	486	684
Обновяване и разширение на автопарка	95	272	122	193
Нематериални дълготрайни активи	23	1 142	819	154
Инвестиционни имоти	10	1 061	209	47
Други инвестиции	2 230	2 948	481	3 709
Общо инвестиционни разходи	26 586	29 692	7 581	15 217

Източник: Дружеството

През 2014 г. (до 31 март 2014 г.), капиталовите разходи на Групата са свързани главно с инвестиции, описани в "Текущи и планирани инвестиции" по-долу.

През 2013 г. капиталовите разходи на Групата се увеличават с 22.1 млн. лв., или 291.7%, до 29.7 млн. лв. в сравнение с 7.6 млн. лв. през 2012 г. През тази година общо 12.5 млн. лв. или 42.1% от всички капиталови разходи, са използвани за изграждане и обновяване на хотелската и ресторантска база, следвани от разходите за изграждане на когенерация на биомаса в размер на 7.3 млн.лв., или 24.7% от всички капиталови разходи. Най-значимите инвестиционни проекти през годината са изграждането на ново фоайе и хотелска част на х-л „Амелия Супериор“, подмяна на цялостното обзавеждане на х-л „Боряна“, реконструкция и модернизация на х-л „Малина“ и х-л „Бреза“, изграждане на ресторант „Рай“ и изграждането на когенерация чрез индиректно използване на биомаса „Перпетуум Мобиле БГ“

През 2012 г. капиталовите разходи на Групата намаляват с 7.6 млн. лв., или 50.2%, до 7.6 млн. лв. в сравнение с 15.2 млн. лв. през 2011 г. През тази година общо 2.4 млн. лв. или 31.8% от всички капиталови разходи, са използвани за инвестиции в селскостопанска база, съоръжения и техника, следвани от разходите за изграждане и обновяване на хотелската и ресторантска база в размер на 2.3 млн.лв., или 31% от всички капиталови разходи. Най-значимите инвестиционни проекти през годината са изграждане и обновяване на легловата база в к-с „Бялата лагуна“, изграждане на административна и складова база, покупка на земя и изграждане на тръбен кладенец в база за селскостопански машини и биогаз Момчил, закупуване на техника за овощарството и изграждане на трайни насаждения.

През 2011 г. капиталовите разходи на Групата се увеличават с 4.9 млн. лв., или 47.6%, до 15.2 млн. лв. в сравнение с 10.3 млн. лв. през 2010 г. През тази година общо 9.1 млн. лв. или 60.1% от всички капиталови разходи, са използвани за изграждане и обновяване на хотелската и ресторантска база, следвани от други инвестиции в размер на 3.7 млн. лв. или 24.4% от всички капиталови. Другите инвестиции включват проектиране, покупка на машини и съоръжения, складова база, търговски център, плаж, спортна база и др. Най-значимите инвестиционни проекти през годината са реконструкция и модернизация на х-л "Сенди Бийч", реконструкция и модернизация на х-л „Нона“, закупуване на земеделска земя в района на Балчик, изграждане на пристройка на р-т „Компас“, рехабилитация на улични водопроводи и реконструкция и модернизация на х-л „Мура“.

Групата финансира горепосочените капиталови разходи със собствени средства и чрез инвестиционни заеми от банкови институции, заеми от свързани лица и заеми от туроператори.

Дружеството извършва инвестиции основно в България.

Текущи и планирани инвестиции

Инвестициите, описани по-долу са текущи и планирани главни инвестиции на Групата по отношение на тяхното въздействие върху дейността на Групата и стойността им. Посоченият размер на планираните инвестиции се базира на текущото развитие на бизнеса и може да бъде повлиян от търговските отношения с големите туроператори, както и от достъпа и цената на външното финансиране.

През 2014 г. инвестиционните планове на Дружеството са свързани главно с:

- Реконструкция и модернизация на комплекс „Ралица“, включващ 290 бр. стаи и бани, коридори, общи части, фойе, ресторант, обзавеждане и нови инсталации. Прогнозната стойност на инвестицията е 8.8 млн.лв. От общата сума на инвестицията 0.1 млн.лв. са платени авансово през 2013 г. и 4.5 млн.лв. са изразходвани от началото на годината до датата на проспекта
- Изграждане на Аквапарк, включващо изработка и монтаж на оборудване от ProSlide, както и захранващи водопровод и канализация. Прогнозната стойност на инвестицията е 13.6 млн.лв. От общата сума на инвестицията 0.9 млн.лв. са платени авансово през 2013 г. и 7.2 млн.лв. са изразходвани от началото на годината до датата на проспекта
- Изграждане на нов бар Ганвие. Прогнозната стойност на инвестицията е 1.6 млн.лв. От общата сума на инвестицията за периода от началото на годината до датата на проспекта са изразходвани 1 млн. лв.
- Завършване и въвеждане в експлоатация на 116 апартамента с 5 звезден комфорт и удобства във ваканционно селище Бялата лагуна. От тях са изградени и довършени 45 апартамента, които ще бъдат обзаведени според изискванията; 31 апартамента са изградени до етап груб строеж и ще бъдат довършени и обзаведени. Нови 40 апартамента ще бъдат построени и обзаведени. Ще се изгради магазин, зала за развлечение, масажно, фитнес и детски кът. Всичко това ще бъде по изисквания за SUNWING концепция. Прогнозната стойност на инвестицията е 10.6 млн.лв. От общата сума на инвестицията 0.3 млн.лв. са платени авансово през 2013 г. и 5.2 млн.лв. са изразходвани от началото на годината до датата на проспекта
- Реконструкция и модернизация на хотел „Нептун“ във ваканционно селище Приморско клуб. Прогнозната стойност на инвестицията е 6 млн.лв. От общата сума на инвестицията 0.3 млн.лв. са платени авансово през 2013 г. и 3.5 млн.лв. са изразходвани от началото на годината до датата на проспекта

Общият размер на планираните инвестиции за гореизброените дейности е 39 млн. лв. за 2014 г.

Горепосочените инвестиции се реализират на територията на България.

Групата възнамерява да финансира бъдещите си капиталови разходи, включително инвестициите посочени по-горе, основно от собствени средства и от заемни инструменти.

Декларация относно оборотния капитал

Поради силно изразената сезонност на приходите от дейността на „Албена“ АД, точно обратна на капиталовите разходи, през по-голямата част от годината Дружеството работи с отрицателен оборотен капитал. Това означава, че Дружеството традиционно финансира провеждането на дейността и инвестиционната си програма с текущи лихвени и нелихвени задължения.

Съветът на директорите декларира, че по негово мнение Дружеството разполага с достатъчно средства под формата на парични средства и краткосрочно финансиране (авансови плащания от обекти отдавани под наем и авансови плащания за ползване на туристически услуги) за покриване на настоящите нужди на Дружеството.

Тенденции и перспективи

Информацията в този раздел съдържа твърдения, отнасящи се до бъдещето. Те не са гаранция за бъдещите финансови резултати и действителните резултати на Групата е възможно да се различават съществено от изразените или подразбиращите се от тези данни, отнасящи се до бъдещето, поради множество фактори, включително, но не само, разглежданите по-долу и в други раздели на Проспекта, по-специално „Рискови фактори“. Инвеститорите се приканват настоятелно да не разчитат единствено на изложената по-долу информация, отнасяща се до бъдещето. Цифрите, представени в настоящия раздел, не са одитирани или проверявани.

Приходите на Групата за 2013 г. бележат ръст от 7.3% в сравнение с 2012 г. главно в резултат на ръста на продажбите на румънския, руския и вътрешния пазар със съответно 42.9%, 10.1% и 7%. Увеличението на приходите е постигнато в резултат на увеличение на цените, повишаване на заетостта на хотелите, привличане на повече мероприятия, налагане на пазара на реновирания хотел Амелия и др. Печалбата след данъци на Групата за същия период регистрира спад от 11.8% до 14.1 млн. лв. Основната причина за влошените резултати е с еднократен ефект и представлява заприходени приходи от инфраструктурни съоръжения в размер на 2.1 млн.лв. през 2012 год. Влияние също така е оказал изпреварващия спрямо предходния период ръст на оперативните разходи в сравнение с приходите през 2013 г.

През първото и второто тримесечие на настоящата година нарасна нивото на геополитическия риск в два от най-важните пазари за Дружеството – Русия и Украйна. Значителна част от този риск (политически мерки срещу Русия), обаче, не се реализира - съответно и очакванията за спад на броя на туристите от тези държави се оказаха преувеличени.

Поради естеството на бизнеса, който предполага предварителни продажби (записвания), към датата на изготвяне на проспекта Дружеството има до голяма степен яснота за перспективите за текущата финансова година. През последните години за „Албена“ руският и украинският пазар са ръстови пазари (в период на подем) и ефектът от проблемите в тези държави през 2014 г. за Дружеството се изразява в забавяне на темповете на ръст на туристите от руски и украински пазар. На този етап Дружеството смята, че политиката на постепенно покачване на цените на туристическите пакети, която следва вече трети сезон ще спомогне за задържане на приходите от двата пазара на нива сходни с миналогодишните.

Ръководството вярва, че финансовите перспективи на Групата за 2014 г. са положителни, като не се очаква проявление на други съществени фактори, които да окажат значително влияние върху настоящите тенденции в развитието на Групата.

Важни събития след датата на проспекта

1. На 21.05.2014 г. дружеството е сключило нов инвестиционен кредит със SG Експресбанк в размер на 10 000 000 евро. По информация от Съвета на директорите, предстои да се вземе нов кредит на стойност около 8 000 000 евро.
2. Вследствие на проливните дъждове на 19 и 20 юни 2014 г. се очаква намаление на приходите на „Албена“ АД с около 5 млн. лв. спрямо предварително очакваните поради нереализирани нощувки. Нанесените щети на сградния фонд и имуществото са на стойност около 1 млн. лв. Очаква се застрахователната компания да се произнесе за размера на обезщетенията.
3. На 28 юни 2014 г. в седалището на Дружеството в к.к. Албена се проведе редовно Общо събрание на акционерите на „Албена“ АД. На събранието бяха взети следните основни решения:

- a. Приет беше годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2013 г., одитирания годишен финансов отчет за 2013 г. и доклада на регистрирания одитор за проверка и заверка на ГФО на Дружеството за 2013 г. (на консолидирана и индивидуална база)
- b. Приет беше доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2013 г.
- c. Приет беше доклада за дейността на Одитния комитет за 2013 г.
- d. Прието беше решение за разпределение на дивидент от печалбата на Дружеството за 2013 г. в размер на 0.50 лв. на акция, а за остатъка от печалбата (12.49 млн. лв. или 85.77% от печалбата за 2013 г.) бе решено да бъде отнесен в Неразпределена печалба.
- e. Определено беше допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер общо на 1% от положителния финансов резултат за 2013 г. след облагане, който да бъде разпределен в рамките на периода 2014-2017 г.
- f. Прието беше решение за избор на нов одитор за заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 г. (индивидуален и консолидиран) – „Дружество за одит и консултации“ ООД
- g. Приета беше Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

Последни развития

Няма други съществени промени във финансовата или търговска позиция на Групата между 31 декември 2013 г. и датата на Проспекта.

8. ПРЕГЛЕД НА БИЗНЕСА

Общ преглед

Дружествата от икономическата група на “Албена” АД образуват най-голямата хотелиерска компания в България, управляваща черноморския курорт Албена, ваканционното селище „Приморско клуб“ и комплекса „Бялата лагуна“. С цел да подпомогне основния туристически бизнес и да предложи завършен туристически продукт, групата управлява различни дъщерни компании, опериращи в различни индустрии като летища и авиация, селско стопанство, производство на енергия от биомаса, медицина и балнеология, туроператорска дейност, строителство.

Предметът на дейност на “Албена” АД е предлагане на завършен туристически продукт на международния и вътрешния пазар. По конкретно, това се изразява в следните дейности: хотелиерство; ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; външноикономическа дейност; предоставяне на информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти; организиране на екскурзии строителна и инженерингова дейност; транспортни услуги; авиационна дейност; сделки в чуждестранна валута; производство, преработка, съхранение и реализация на растителна и животинска продукция; профилактична дейност и рехабилитация и др. – в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимите разрешения.

В момента Групата Албена включва „Албена“ АД и 13 дъщерни компании (и техните дъщерни дружества) в страната и чужбина, като най-голямо е значението на курорта Албена, който генерира над 70% от приходите на Групата. Съвкупният туристически продукт на курорта Албена включва следните основни направления:

- Нощувки в хотелската база на комплекса, включваща 40 хотела и близо 7 000 стаи, която през последните години вследствие на предприетата инвестиционна програма в по-голямата си част е модернизирана;
- Хранене и развлечения предлагани от ресторанти, снек-барове, барове и сладкарници;
- Спортни услуги: богат набор от услуги, сред които услугите на конна база, яхт-клуб, тенис-кортове, покрита спортна зала, спортен комплекс “Албена”, 7 футболни игрища, лицензиран терен за хокей на трева, басейни и богата гама от съоръжения за водни спортове. Албена предлага на своите гости възможности за практикуване на над 42 вида спорт.
- Конгресни мероприятия;
- Търговия – широк асортимент от сувенири и художествени произведения, както и хранителни стоки и стоки за бита;
- Балнеологичен туризъм – медицинският център в к.к. Албена предлага над 120 процедури.

Няма изключителни фактори, които да влияят значително на дейността и главните пазари на Групата.

През 2013 г. приходите от дейността на икономическа група Албена са в размер на 104 567 хил.лв., а нетната печалба е в размер на 14 067 хил.лв.

Ключови показатели за "Албена" АД	2013 г.	2012 г.	2011 г.
Продажби (млн. лв)	104.6	97.4	96.4
Печалба от оперативна дейност (млн. лв)	17.1	19.4	12.0
Нетна печалба за годината (млн.лв.)	14.1	15.9	8.3
Активи (млн.лв.)	478.4	467.6	470.4
Инвестиционни разходи (млн. лв.)	29.69	7.58	15.22
Брой служители (средно-списъчен)	1 842	1 676	1 653

Източник: Одитирани консолидирани годишни финансови отчети за 2013 г., 2012 г. и 2011 г.: информация от Дружеството

История

През 1969 г. стартира изграждането на курортен комплекс „Албена“, разположен на брега на Черно море в североизточна България, на 30 км от гр. Варна. Последният етап от изграждането на комплекса е завършен през 1978 г., като са построени 40 хотела върху площ от 140 хектара с 3.2 км. плажна ивица.

С разпореждане на Министерски съвет от 1991 г., съобразно изискванията на Търговския закон и ГПК, съществуващата от 1969 г. Държавна фирма „Албена“ е преобразувана в Еднолично акционерно дружество „Албена“ ЕАД, впоследствие през 1997 г. преобразувано в акционерно дружество. През 1997 г. „Албена“ АД става първата изцяло приватизирана компания от сектора, което позволява запазването на цялата инфраструктура на курорта и предотвратява презастрояването му. 25% от капитала на дружеството се раздържавяват по линия на масовата приватизация, 27% - чрез реституция, 33% в касова сделка и останалите 15% с прехвърлянето на преференциални акции на правоимащите служители. „Албена“ АД придобива останалите два курорта, които оперира - ММЦ Приморско („Приморско Клуб“ ЕАД) и „Бялата Лагуна“ - съответно през 2001 г. и 2002 г.

„Албена“ АД е публично дружество, като акциите му се търгуват на Българската фондова борса от 1998 г. Дружеството участва в индекса на „сините чипове“ (най-качествените и ликвидни компании) на БФБ-София SOFIX, както и в индексите BG TR30 (равно-претеглен индекс) и CGIX (индекс на компаниите с най-добро корпоративно управление на БФБ).

Бизнес структура на Групата

„Албена“ АД притежава и управлява множество дъщерни компании, обединени в Икономическа Група "Албена".

- От тях с основна дейност **също хотелиерство, ресторантьорство и туризъм** са „Бялата Лагуна“ АД, „Приморско Клуб“ ЕАД и „Hotel des Masques“ Анзер, Швейцария.

Паралелно с основната туристическа дейност са развити следните дейности:

- **Туроператорска дейност, организиране на екскурзии и мероприятия, конгресен туризъм, транспортна дейност и отдаване на автомобили под наем** – чрез „Албена Тур“ ЕАД, „Фламинго Турс“ със седалище в Германия и „Визит България“ със седалище в Румъния.
- **Медицинска и балнеологична дейност** – чрез „Медицински Център „МЦ Медика Албена“ ЕАД, Специализирана Болница за Рехабилитация „СБР Медика – Албена“ ЕООД и „Дрогерии Медика Албена“ ЕООД.
- **Земеделие и производство на селскостопанска продукция** – чрез дружествата „Еко Агро“ АД и „Екоплод“ ЕООД.
- **Строителство** – „Екострой“ АД, „Актив СИП“ и ДП „Екострой“, Украйна
- **Авиодейност и летищна дейност** – чрез „Интерскай“ АД
- **Производство на електрическа енергия от отпадъци и биомаса** - „Перпетуум Мобиле БГ“ ЕАД

▪ **Инвестиции в недвижими имоти** – „Тихия кът“ АД

Дружествата, в които Групата упражнява значително влияние, класифицирани като асоциирани предприятия към 31.12.2013 г. са:

„Здравно Учреждение Медика-Албена“	49.00%
„Медицински Център Медикс България“ ООД	40.00%
“Албена Автотранс” АД	28.95%
„Албена Инвест Холдинг” АД	7.39%

Източник: „Албена“ АД

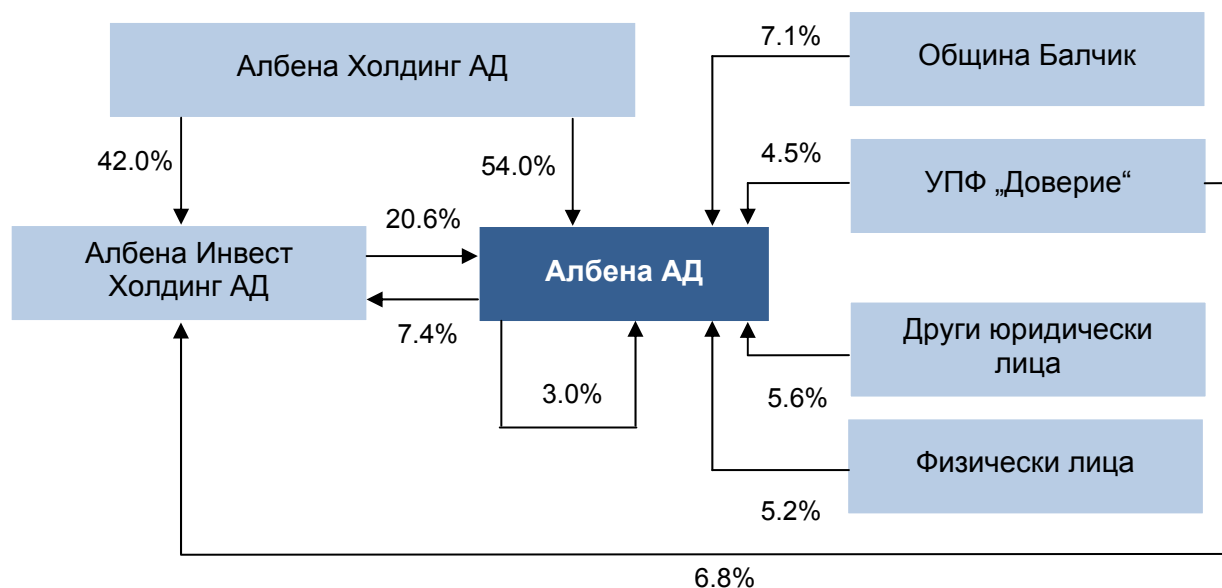
Синергията между различните дейности на Дружествата в Групата е от ключово значение за оперативното и финансово представяне на „Албена“. Като инкорпорира хотелските операции, земеделието и производството на електричество от отпадъци в един продукт, „Албена“ АД постига съвсем различно равнище на ефективност на операциите.

Следващата графика представя бизнес структурата на Групата „Албена“.

Група Албена	
Хотелиерство, ресторантьорство и туризъм	
• „Албена“ АД	Дружество-майка
• „Приморско Клуб“ ЕАД	100%
• „Бялата Лагуна“ АД	89.4%
• „Hotel des Masques“, Швейцария	84.4%
Туроператорска дейност, екскурзии, конгресен туризъм, транспортна дейност, автомобили под наем	
• „Албена Тур“ ЕАД	100%
• „Фламинго Турс“, Германия	84.4% дъщерно дружество на „Hotel des Masques“
• „Визит България“, Румъния	100%
Медицинска и балнеологична дейност	
• „МЦ Медика Албена“ ЕАД	100%
• „Дрогерии Медика Албена“ ЕООД	100% дъщерно дружество на „МЦ Медика Албена“
• „СБР Медика – Албена“ ЕООД	100%
Земеделие и производство на селскостопанска продукция	
• „Еко Агро“ АД	97.1%
• „Екоплод“ ЕООД	100%
Строителство	
• „Екострой“ АД	67%
• ДП „Екострой“, Украйна	67% дъщерно дружество на „Екострой“ АД
• „Актив СИП“	70% дъщерно дружество на „Интерскай“ АД
Авиодейност и летищна дейност	
• „Интерскай“ АД	100%
Производство на електрическа енергия от отпадъци и биомаса	
• „Перпетуум Мобиле БГ“ ЕАД	47.6%
Инвестиции в недвижими имоти	
• „Тихия кът“ АД	60%

Източник: Дружеството

Следващата графика представя акционерите на „Албена“ АД към датата на проспекта и структурата на връзките между тях.



Източник: Дружеството

Основни пазари

Групата реализира значителна част от продажбите си на външни пазари. Динамиката на структурата по пазари е силна, но могат да бъдат открити ключовите пазарни сегменти – Вътрешен пазар, Русия, Румъния. Приходите от продажби по пазари за последните 3 години, на база на държавата, от която е клиента, в хил. лв., са представени в следната таблица:

Консолидирани приходи от продажби на „Албена“ АД по географски пазари

Суми в хил.лева	2013	2012	2011
Германия	10 377	11 093	11 407
Франция	3 283	3 432	3 354
Русия	22 095	20 075	14 775
Англия	563	615	491
Скандинавски страни	3 354	3 102	3 867
Румъния	12 767	8 934	9 458
Други държави	2 941	4 211	4 274
Вътрешен пазар	49 187	45 976	48 746
ОБЩО:	104 567	97 438	96 372

Източник: Консолидирани доклади за дейността на Дружеството

През 2013 г. приходите от дейността на икономическа група Албена са в размер на 104 567 хил.лв., което представлява ръст от 7 129 хил.лв. или 7 % в сравнение с 2012 г., когато приходите са били 97 438 хил.лв., само с 1% от повече от приходите през 2011 г. Таблицата по-горе ясно показва кои пазари са основните фактори за това представяне. Пазар Русия регистрира най-сериозните ръстове през разглеждания период от гл.т. на приходите: +36% през 2012 г. и +10% през 2013 г., следван от пазар Румъния, който след спад на приходите от 5.5% през 2012 г., скача с 43% през 2013 г. Важно е да се спомене и представянето на значимия вътрешен пазар, който през 2012 г. регистрира спад на приходите от 5.5%, но през 2013 г. се възстановява с ръст от 7%. Като негативна следва да отбележим тенденцията на свиване на

приходите от пазар Германия: през 2012 г. те намаляват с 2.8% на годишна база, а през 2013 г. - с още 6.5%.

Дял на географските пазари в приходите на „Албена“ АД

	2013	2012	2011
Германия	9.9%	11.4%	11.8%
Франция	3.1%	3.5%	3.5%
Русия	21.1%	20.6%	15.3%
Англия	0.5%	0.6%	0.5%
Скандинавски страни	3.2%	3.2%	4.0%
Румъния	12.2%	9.2%	9.8%
Други държави	2.8%	4.3%	4.4%
Вътрешен пазар	47.0%	47.2%	50.6%
ОБЩО	100.0%	100.0%	100.0%

Източник: Изчисления на ПФБК

Основната динамика в географското разпределение на приходите на „Албена“ АД е свързана със значителния ръст на дела на пазар Русия в рамките само на 2 години – от 15% през 2011 г. до 21% през 2013 г. Ръст се наблюдава и в дела на румънските туристи – от 9.8% през 2011 г. до 12.2% през 2013 г. Изпреварващото развитие на тези два пазара автоматично намалява влиянието на останалите пазари в общите приходи - така вътрешният пазар, въпреки стабилното си представяне, през 2013 г. вече има 47% дял в приходите, докато през 2011 г. е носел над половината от консолидираните приходи на „Албена“ АД. Намаляването на дела на германските туристи, обаче, се дължи и на спад в абсолютното изражение на приходите от този пазар, като от 11.8% през 2011 г., през миналата година делът му в общите приходи намалява до 9.9%.

Групата има един единствен сегмент на отчитане. Дейностите на Групата са организирани така, че никоя от тях не съставя отделен сегмент съгласно изискванията на МСФО 8 Оперативни сегменти. В тази връзка, не се изготвя разбивка на приходите по категории дейности. Таблицата по-долу представя приходите на Групата по видове:

Приходи по видове	2013	2012	2011
Приходи от продажби на услуги	51 929	43 088	47 290
Приходи от продажба на стоки	41 564	42 847	38 020
Приходи от продажба на продукция	4 598	4 669	4 442
Приходи от наеми	6 476	6 834	6 620
Общо	104 567	97 438	96 372

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г., Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г.;

Всякакви изявления относно конкурентната позиция на Дружеството на неговите основни пазари е много трудно да бъдат обосновани поради спецификата на туристическия продукт. Дружеството предлага и продава разнообразни туристически услуги (хотелски и други) и свързаните с тях стоки като туристически пакети, което не позволява позиционирането на „Албена“ АД да бъде измерено със стандартен пазарен дял при отсъствието на адекватна обобщена информация за пазара.

Като референтна информация по-долу предоставяме данни от НСИ за 2011-2013 г. относно дейността по настаняване на черноморските курорти от национално значение⁶.

⁶ Определени с Решение № 45 на МС от 25.1.2005 г.

Брой реализирани нощувки

Курорти	2013		2012		2011	
	Общо	В т.ч. чужденци	Общо	В т.ч. чужденци	Общо	В т.ч. чужденци
Албена	1 509 347	1 177 600	1 478 599	1 133 212	1 334 282	1 019 705
Дюни	291 993	269 252	304 428	284 952	307 525	289 766
Елените	327 150	262 831	220 543	186 186	267 932	207 332
Златни пясъци	3 052 611	2 831 419	2 853 395	2 665 123	2 678 643	2 463 907
Св. Константин и Елена	916 391	663 992	993 142	714 304	1 041 370	699 908
Слънчев бряг	4 300 995	4 089 917	3 962 509	3 773 939	3 757 068	3 547 981

Конкурентни предимства

По-долу са посочени най-важните конкурентни предимства на Дружеството, които ще му позволят да се възползва от бъдещи възможности за растеж и да постигне стратегическите си цели:

- **Най-голямата хотелиерска компания в България с 45 години история, изградено име и висок корпоративен имидж**

Изброяването на силните страни на Дружеството започва с дългогодишната история на „Албена“ АД като предпочитано място за почивка на милиони туристи от цял свят. През тези години курортът поддържа своята привлекателност като непрекъснато се развива и расте. „Брандът“ Албена е популярен с отличното качество и разнообразието на предлаганите услуги, а самата компания – с квалифицирания мениджмънт и стабилното финансово представяне през всички години, през които съществува като търговско дружество.

Дружеството участва в социално-ангажирани дейности, както и предоставя дарителска подкрепа на обществени мероприятия и каузи. Тези дейности на Дружеството спомагат за поддържането на висок корпоративен имидж.

- **Почти затворен бизнес цикъл и единна структура, чрез която се реализират значителни икономии от мащаба.**

„Албена“ АД е най-голямата хотелиерска компания в България, приватизирана през 1997 г. като едно цяло под едно управление и с единна бизнес стратегия. Това позволява запазването на инфраструктурата и зелените площи на комплекса и предотвратява презастрояване, което става масово по време на възходящия икономически цикъл в други български курорти, приватизирани като отделни активи.

Мащабът на „Албена“ е изключително благоприятен фактор за бизнеса на компанията, като позволява договаряне на по-благоприятни условия с туроператори, доставчици и др. и едновременно с това дава възможност на Дружеството да реализира значителни икономии в оперативната си дейност, като например по-ниски разходи за реклама и маркетинг на курорта като цяло в сравнение с рекламирането на отделни хотели.

Освен курортния комплекс Албена, Дружеството управлява дъщерни компании, опериращи в туристическия бизнес, както и в индустрии, подкрепящи основния бизнес - летища и авиация, селско стопанство, производство на енергия от биомаса, медицина и балнеология, туроператорска дейност, строителство. По този начин „Албена“ АД успява да постигне почти затворен бизнес цикъл. Така например, през 2012 г. Дружеството стартира изграждането на инсталация за производство на електрическа и топлинна енергия чрез индиректно използване на биомаса, част от която представлява отпадък от комплекса. Произведената енергия ще бъде вложена в преработката на плодове и зеленчуци, предназначени, както за собствени нужди и вътрешния пазар, така и за износ.

- **Качествена хотелска база**

Понастоящем Дружеството разполага с 40 хотела и близо 7000 стаи в основната си база - курорта Албена. През последните 10 години Дружеството е инвестирало над 300 млн. лв. в реновиране и подобрения на местата за настаняване. Увеличен е броят на 3- и 4-звездните хотели и услугите предлагани в тях, което позволява на „Албена“ АД да предлага услуги на по-високи цени и да реализира по-висока печалба.

- **Отлични природни дадености, добра инфраструктура**

Отличните природни дадености на Албена - великолепна местност, съчетаваща планина и море, прекрасната плажна ивица – представляват едно от най-важните конкурентни предимства на Дружеството. Курортът Албена е разположен на площ от 1 400 декара, плажната ивица е с дължина 3.5 км. и достига широчина до 150 м. и се счита за една от най-красивите в Европа. Близостта на уникалния природен резерват Балтата допълнително допринася за изключително благоприятните условия за почивка в курорта. Курортният комплекс се намира на 8 км от Балчик, и на 30 км от морската столица Варна и международното летище на града.

Останалите два туристически комплекса на Дружеството - Приморско Клуб и Бялата Лагуна – също имат отлично разположение и инфраструктурна свързаност. Приморско Клуб се простира на площ от 1 000 декара сред уникална природа в близост до резервата Ропотамо. Курортният комплекс разполага с изключителна плажна ивица, намира се до два международни курорта с пристанища и е на 45 км. от Бургас и неговото международно летище.

- **Конкурентни цени**

Това предимство е свързано като цяло по-скоро с дестинацията България, отколкото конкретно с Албена. Основната причина това предимство все още да съществува, въпреки сериозното развитие на хотелската база и качеството на туристическия продукт, което доведе и до по-високи цени, е в ниския стандарт на живот в България. В този смисъл, ценовото предимство се изразява основно в цените на съпътстващите (извън пакетите) продукти и услуги, продавани на място.

- **Стабилни дългогодишни контакти с всички големи европейски, включително руски, туроператори**

Сред най-силните страни на Албена са изградените стабилни взаимоотношения с чуждестранни туроператори (в допълнение към собствената мрежа за продажба на туристически пакети). Освен че осигуряват оптимална заетост на хотелите на Дружеството, тези взаимоотношения дават възможност за финансиране на част от инвестиционните проекти на Албена чрез авансови плащания от туроператорите за туристическите пакети.

- **Диверсифициране на туристическите пакети и услуги със спортни, конгресни, балнеологични и други допълнителни дейности/услуги**

Албена изразходва значителни средства за изграждането на разнородни не-хотелски съоръжения с цел предлагане на допълнителни услуги на своите клиенти, включително и извън активния сезон. В курорта Албена Дружеството разполага с конна база, яхт-клуб, многобройни тенис-кортове, покрита спортна зала, спортен комплекс “Албена”, 7 футболни игрища, лицензиран терен за хокей на трева, басейни и богата гама от съоръжения за водни спортове. През сезон 2014 в комплекса ще започне да функционира и аквапарк. Приморско клуб също разполага с голям спортен комплекс.

Албена АД има множество модерно оборудвани конферентни зали, най-голямата от които е с 400 места. Дъщерното дружество Медика-Албена оперира най-големият медицински СПА и уелнес център в България, включващ балнеология, поликлиника, бърза помощ, клинична лаборатория, образна диагностика, стоматология, оптика и аптека.

Всички тези съоръжения имат за цел от една страна да диверсифицират туристическия продукт, предлаган от Дружеството и да повишат неговото качество, а от друга – да увеличат заетостта на базата извън активния сезон.

- **Опитен висококвалифициран мениджмънт. Екип от специалисти със значителен опит в туристическия сектор. Инвестиции в обучение на персонала.**

Мениджърите на Дружеството са с добро образование, дългогодишен опит в туристическия бизнес, оперативното и финансово планиране, работата с клиенти, което е от първостепенно значение за развитието и доброто представяне на компанията. Дружеството периодично изпраща свои служители на обучения и специализация, с цел да развие уменията на екипа и да му даде възможност да прилага съвременни методи на управление. Това е от ключово значение за предоставянето на качествени услуги. Качеството на мениджмънта е и един от най-важните фактори за стабилното финансово представяне на Албена през годините.

- **Ниска цена на финансиране с дълг. Силен оперативен паричен поток.**

Поради естеството на своята дейност Дружеството генерира силен оперативен паричен поток. Размерът на паричните потоци, получени от оперативната дейност, е главен показател за степента, в която дейностите на Дружеството могат да финансират погасяването на задълженията, изплащането на дивиденди и извършването на инвестиции, без да се прибегва до външни източници на финансиране. Доказателство за отличното оперативно представяне на Албена е, че въпреки високите инвестиционни разходи, Дружеството успява да намали нивото на заемния капитал спрямо собствения до 21% към края на 2013 г. В същото време условията, при които получава банково финансиране са много по-добри спрямо пазарните – цената на финансиране с дълг е средно 3.35% през 2013 г. спрямо 8-9% средна цена на кредита в България.

Стратегия

Разнообразието на туристическия продукт е най-важния фактор за привличане на нови клиенти и увеличаване на пазарния дял в сектора, в който оперира Дружеството. Стратегията на „Албена“ АД е да продължи да се развива като 4- и 5-звезден морски курорт с високи стандарти на услугите, 7 месеца активен сезон и няколко целогодишно функциониращи хотела. Синергията на отделните дейности на дружествата в Групата е от ключово значение за устойчивото развитие на „Албена“ АД. Бъдещото развитие на Дружеството включва:

- Реновиране на хотелската база, включително модернизация на съществуващите хотели и изграждане на нови. Прилагане на нова концепция за хотелските стаи, съвместяваща предимствата на курорта, опита и иновациите в индустрията.
- Разработване на нов план за зона за отдих и забавления в курорта, включващ аквапарк с капацитет от 3000 души на ден.
- Диференциране на хотелите в курорта и налагането им на пазара като индивидуален продукт.
- Подобряване на оперативната ефективност с фокус върху оптимизиране на персонала и контрол върху разходите чрез стандартизирането им.
- Увеличаване на средния приход от стая чрез подобряване на системата за управление на приходите.
- Ръст на заетостта на хотелите чрез постоянни маркетингови усилия и увеличаване на директните продажби и продажбите онлайн.
- Увеличаване на заетостта на спортните и конферентни съоръжения чрез привличане и организиране на нови значими спортни и културни мероприятия в курорта.
- Разработване на проект за собствено голф игрище с площ 120 хектара

- Удължаване на летния сезон до минимум 7 месеца
- Развитие на медицинските и балнеологични услуги, предлагани от „Албена“ и разработване на нови програми.
- Продължаване работата по развитието на единния цялостен продукт на Групата Албена, инкорпориращ в себе си хотелските операции, земеделието и производството на електричество от отпадъци. Целта е не само значителен синергичен ефект върху операциите и финансовото представяне, но и устойчиво развитие на Дружеството в дългосрочен план.

Дружества от Групата Албена – основни данни

„Албена“ АД

Ваканционно селище Албена се състои от 40 хотела, разположени върху 140 хектара. Курортът е разположен в близост до природен резерват „Балтата“, който с прекрасните си гори, простиращи се на площ от 183 хектара, допринася за уникалните природни условия в курорта. Дългият повече от 3.5 км и широк 150 м. плаж се счита за един от най-добрите в Европа. Албена притежава наградата „Син флаг“ - за екологична чистота на морето, плажа и цялата територия.

Стаите в курорта са разпределени в различни категории хотели – от луксозни 4- и 5-звездни хотели до 3-звездни и по-нискокатегорийни хотели. За 2014 г. търговската база, с която Албена разполага и е договорена включва 6909 стаи, разпределени в следните категории:

- Хотели 5*, 4* и 3* (3* само първа линия) – 3 599 стаи
- Хотели 3* парк и център – 2 799 стаи
- Хотели 2* - 511 стаи (от тях 339 стаи Горска фея и Бригантина)

Албена посреща около 200 000 туристи на сезон, които реализират близо 1 500 000 нощувки. Освен хотелската база, Албена разполага с повече от 100 ресторанта и бара, множество спортни съоръжения, а от 2014 г. и аквапарк. Чрез дъщерните на Албена дружества се предоставят и допълнителни услуги - поликлиника, СПА центрове, екскурзии, рент-а-кар и др.

Конгресният център на Албена предоставя отлични възможности за организиране на бизнес събития, срещи, конференции и семинари, както и съпътстващите туристически и специални услуги. Залите са общо 18 с съвкупен капацитет от над 4400 души и разполагат със съвременно оборудване.

Спортна база "Албена" - България е една от най-големите спортно-възстановителни бази в тази част на света и достойно съперничи на спортните бази в Анталия, Кипър и Западна Европа, като предлага изключително атрактивно съотношение качество-цена. Предлага се избор от над 42 спорта, които могат да се упражняват и от любители и от професионални състезатели и отбори. Ежегодно се организират световни, европейски, балкански и национални първенства. Спортният комплекс разполага със 7 футболни стадиона, игрище за хокей на трева, 13 открити и 3 закрити тенис корта, 21 открити и 4 закрити басейна, както и множество възможности за практикуване на водни спортове. На територията на курорта функционира елитна конна база и ежегодно се провежда международен турнир по конен спорт.

Обобщени данни за резултатите от дейността на курорта Албена*

	2013	2012
Брой туристи	206 000	202 000
Нощувки (млн. бр.)	1.49	1.50
Среден престой на турист (брой дни)	7.2	7.4
Приходи (хил.лв.)	81 990	79 505
Среден приход на нощувка (лв.)	56.76	54.38

Източник: Неконсолидирани доклади за дейността на „Албена“ АД

**Данните за 2011 г. не са включени поради тяхната несъвместимост (Приморско Клуб е отделено като самостоятелно дружество през 2012 г.)*

През 2013 г. к.к. Албена посреща 206 000 туриста, които отбелязват 1.487 млн. нощувки. Спрямо предходната 2012 година се отбелязва 1% спад в броя на нощувките. Средният престой на 1 турист през 2013 г. е 7.2 дни. През Сезон 2012 г. к.к. Албена посреща 202 000 туриста, които отбелязват 1.498 милиона нощувки. Спрямо предходната 2011 година се отбелязва 8% спад в броя на нощувките. Средният престой на 1 турист през 2012 г. е 7.4 дни. През Сезон 2011 к.к. Албена посреща 222 000 гости. Спрямо предходната 2010 г. се отбелязва ръст от 6% в броя на нощувките и повишаване на средната заетост в комплекса от 79% на 82%.

Приходите на „Албена“ АД за 2013 г. са в размер на 81 990 хил. лв. Средният приход на 1 нощувка през 2013 г. във ваканционно селище Албена е в размер на 56.76 лв. срещу 54.38 лв. през 2012 г., т.е. постигнато е увеличение в размер на 4%. За 2013 г. „Албена“ АД реализира нетна печалба след данъци в размер на 14.57 млн. лв. Резултатът е с – 2.12 млн.лв. или с 13% по-нисък спрямо постигнатия през предходната 2012 г., когато е постигната печалба след данъци в размер на 16.69 млн.лв. Приходите на „Албена“ АД за 2012 г. са в размер на 79.51 млн.лв. Спрямо предходната 2011 г. приходите са с – 664 хил.лв. или с 1% по-малко. При пресмятане на съпоставимия темп на приходите трябва да се отчете отделянето в края на 2011 г. на клон Приморско в самостоятелно акционерно дружество „Приморско Клуб“ ЕАД, 100% собственост на „Албена“ АД, което е учредено чрез преобразуване и е вписано в Търговския регистър на 21 ноември 2011 г. При неговото изключване от предходната 2011 г. с цел съпоставимост се отчита ръст на приходите през 2012 г. спрямо 2011 г. с + 3 035 хил.лв. или с 4 %. През 2011 г. приходите на „Албена“ са в размер на 80.17 млн. лв., като се увеличават с 4% спрямо 2010 г.

Спрямо предходната 2012 г. във ваканционно селище Албена ръст на нощувките се отбелязва при on-line резервациите с +51 хил.нощувки (74% ръст спрямо 2012 г.). Следват румънски пазар с +32 хиляди нощувки (18% ръст), конгресен туризъм с +12 хил. нощувки, скандинавски пазар с +9.9 хиляди нощувки (11% ръст), спортен туризъм +7.8 хил. нощувки (19% ръст), пазар Русия с 3.6 хиляди нощувки (1% ръст), пазар Бенелюкс с +1.7 хил. нощувки (15% ръст) и френски пазар с +3% ръст на нощувките. Останалите пазари отчитат по-малко нощувки спрямо 2012 г.

През изминалия сезон усилията бяха насочени към увеличаване на продажбите през собствения сайт на Албена и в резултат на това се постигна значително увеличение на дела на продажбите през www.albena.bg. Сайтът се превърна в основен канал за продажби на български пазар за сезон 2013 и директните продажби достигнаха 50% от всички продажби на български пазар. Увеличение се постигна и на записвания от Румъния и Русия. За да се постигне това беше създаден нов резервационен модул на сайта, който да осигурява по-лесно, бързо и удобно резервиране; разработи се мобилно приложение на сайта за продажби; пониски цени и предоставяне на ексклузивни отстъпки за резервации онлайн, повече реклама чрез гугъл ад уърдс, мейлинг, банери.

В средният приход от основни услуги на нощувка е достигнат ръст от 5%, което е в съответствие с приетата политика за увеличение на цените. В последната търговска политика беше прието за цел постигане на увеличение на средния приход на една нощувка с 5 евро през

следващите две години. Под среден приход на една нощувка се има предвид прихода получен от всички хотели, разделен на всички нощувки за целия сезон от основни услуги.

Други моменти в търговската политика през 2013 бяха:

- Динамична промяна на цените в посока увеличение с приближаването на сезона и повишаването на заетостта в хотелите.
- Привличане на повече мероприятия – конгресни и спортни през месеците май, септември и първата половина на месец юни.
- Постигане на максимална заетост (95-100%) за повечето хотели във висок и пик сезон без да се допуска съществен овърбукинг и местене на гости.
- Ограничаване на пускането на стоп на продажбите поради потвърждаване извън контингент, т.е. спазване на контингенти и релийз периоди и поемане на обоснован и премерен риск при потвърждаване на резервации извън контингент.
- Налагане на пазара на реновирания хотел Амелия и супериорните му стаи.
- Увеличаване на броя и дела на гостите, които не са на ол инклузив чрез промяна във формулата на изхранване на хотел Боряна и частично хотел Лагуна Маре.

За 2013 г. инвестициите на „Албена“ АД са в размер на 30.59 млн. лв. В това число –инвестиции в ДМА – 10.67 млн. лв. и финансови инвестиции в размер на 19.93 млн. лв.

През новия строителен Сезон 2013/2014 г. Албена“ АД е в процес на реализиране на изключително амбициозна инвестиционна програма в размер на 41 340 хил.лв.

В момента групата „Албена“ АД изпълнява сключени договори за концесии с правителството на Република България за използване на плажовете в Албена, както и концесия за използването на минерален извор. Договорът за концесия за права върху плажа в Албена е подписан на 9 март 2009 г. за период от 10 години, а за плажа Батовски – на 5 август 1999 г. за период от 20 години. Всички договори подлежат на подновяване според изискванията на член 3 от Закона за концесиите.

Според тези договори Албена АД има правото да предоставя следните услуги: (а) плажни услуги - плажни чадъри, шезлонги, постелки за шезлонги, масички и др.подобни; (б) спортно-развлекателни услуги; (в) услуги за бързо хранене – предоставянето на услугите в преместваеми обекти; (г) здравни и рехабилитационни услуги. Според договора за концесия Албена АД има правото да сключва договори с подизпълнители за осигуряване на тези услуги, но няма право да прехвърля права и задължения по договора на трети лица.

Концесията за минералния извор е подписана на 22 юли 1998 г. за период от 25 години. Договорът може да бъде подновен в съгласие с изискванията на член 3.2 от Закона за концесиите. Според договора, Дружеството има правото да използва извора за снабдяване на курорта с вода от минералните води до 2,000,000 кубични метра годишно.

На територията на Албена е изградена и функционира най-голямата като площ безплатна Wi-Fi мрежа в Европа. Всички гости настанени в хотелите на Албена имат безплатен достъп до Интернет директно от хотела, от лоби бара, от ресторанта, докато си почиват на плажа и басейните, или докато присъстват на мероприятия в конферентните зали.

„Приморско Клуб“ ЕАД

„Албена“ АД придобива Международния младежки център Приморско през 2001 г., а през 2012 г. отделя активите му в отделна компания „Приморско Клуб“ ЕАД, 100% собственост на „Албена“ АД. Дружеството има регистриран капитал в размер на 2 000 000 лева. АД. Предметът на дейност на „Приморско Клуб“ включва хотелиерство, ресторантьорство, туроператорски услуги, авиация, услуги, свързани с международен и вътрешен туризъм, управление и поддръжка на съоръженията на Приморско Клуб и др.

Приморско клуб се намира в южната част на българското Черноморско крайбрежие и е с територия от 60 ха. Ваканционното селище има отлично разположение в непосредствена близост до прекрасен плаж и сред зелена дъбова гора. Плажът се стопанисва от „Приморско клуб“ ЕАД и се ползва предимно от негови туристи, тъй като то е собственик на 90 % от прилежащата до плажа територия. Близостта до Приморско и Китен е важна характеристика за територията, която позволява да се използват всички предимства на градската среда, но и да се избегнат нейните негативи поради наличието на зеленина. На 45 км. северно от Приморско е гр.Бургас и неговото международно летище, а само на 3 км. на запад е разположено летище „Приморско“ – собственост на “Приморско клуб” ЕАД, което е предназначено за лека авиация. Приморско Клуб е собственик на 1136 декара земя, от които 660 декара са урбанизирана земя.

Приморско клуб разполага към момента с 300 вили 3* и два хотела 4*. Общият капацитет на хотелската база е 2500 легла. Хотел Магнолиите е най-големият и предлага 186 стаи. Хотел Форест бийч бе напълно реновиран през 2014 г. и предлага 114 модерно обзаведени и оборудвани студиа и апартаменти. Приморско Клуб функционира от м. юни до м. септември. Курортът посреща годишно около 15 000 туристи, които реализират 140 000 нощувки. Традиционно най-големите клиенти на „Приморско Клуб“ ЕАД са Look Voyage (Франция), Cedok (Чехия), Neva и Solvex (Русия) и др.

„Приморско Клуб“ ЕАД има и развита спортна инфраструктура – стадион, две площадки за волейбол, две площадки за баскетбол, три тенис корта. „Приморско клуб“ ЕАД е собственик и на цялата инфраструктура в курорта – алеи, ВиК мрежи, електро-преносната мрежа и трафопостовите, телефонната и мрежата за кабелна телевизия.

Ваканционен клуб „Приморско“ разполага със собствена лицензирана летателна площадка предназначена за обслужване на полети за авиационни услуги. На летателната площадка могат да кацат самолети с максимален тонаж 5.7 т. с размах на крилата до 24 м. Тук се провеждат атрактивни полети с мотопарапланер, организират се и се провеждат състезания по авиомоделизъм и парашутни скокове.

Основните предимства на комплекса са уникалната природа, в т.ч. близост до природен резерват Ропотамо и Странджа планина и отличното съчетание на природни дадености (широка плажна ивица, хубава, гъста дъбова гора), както и близостта до два международни курорта - Приморско и Китен и летище. Това позволява типичният летен морски туризъм да се съчетае с планински, ловен и риболовен и археологичен туризъм.

Приморско Клуб е един от фокусите в стратегическите планове на „Албена“ АД. В процес на разработване са новите архитектурни планове на селището. Те включват увеличаване на капацитета за настаняване до 5000 души, мащабна реконструкция и изграждане на нова инфраструктура с център на селището, алеи, басейни, два основни ресторанта, спортни съоръжения, амфитеатър и аквапарк. Приморско клуб ще се превърне във ваканционно селище от затворен тип, без автомобилен трафик и екологично ориентирано.

„Приморско клуб“ ЕАД е публично дружество, чиито акции се търгуват на Българската фондова борса, като едноличен собственик на капитала е „Албена“ АД.

През 2013 г. в к-с Приморско са реализирани 102 827 бр.нощувки, което е с 8 077 бр. повече от реализираните през 2012 г. (94 748 бр.). Приходите от дейността са в размер на 3 677 хил. лв. , с +180 хил. лв. повече от 2012 г. Финансовият резултат на „Приморско клуб“ ЕАД за 2013 г. е печалба в размер на 372 хил.лв., а през 2012 г. финансовият резултат е счетоводна загуба в размер на 209 хил. лв.

„Бялата Лагуна“ АД

Предметът на дейност на дружеството е хотелиерство и ресторантьорство; туроператорска и турагентска дейност, предоставяне на транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и др. видове услуги, свързани с международният и вътрешен туризъм; организиране на екскурзии в страната и чужбина.

Основният капитал на дружеството е в размер на 23 533 хил.лв. и е 89.38% собственост на „Албена“ АД, след като през миналата година мажоритарния собственик увеличи капитала на „Бялата Лагуна“ в няколко процедури. Първоначално, капиталът на „Бялата Лагуна“ АД беше увеличен чрез апортиране на вземанията, които „Албена“ АД има от дружеството в размер на 7 423 хил.лв. В края на годината беше взето решение от СД на „Албена“ АД за увеличение на капитала на дъщерното дружество с парична вноска в размер на 1 010 хил.лв. и за стартиране на процедура по следващо увеличаване на капитала чрез парична вноска за сумата от 8 300 хил.лв.

Ваканционно селище Бялата лагуна се намира сред живописна местност на площ от 30 хектара и има уникална морска гледка от всички точки на комплекса благодарение на терасовидния терен. Комплексът е стратегически разположен в близост до трите голф игрища на Нос Калиакра и медицинския и оздравителен център Тузлата, известен с лечебната си кал. Текущият капацитет на комплекса е 500 стаи – 3* и 4*, а периодът на експлоатация – м. юни – м. септември. На сезон комплекса посреща около 5 000 туристи.

В момента в селището тече мащабна програма за модернизация и разширяване, което ще вдигне категорията му до 5 звезди, а капацитетът за настаняване ще достигне 1000 легла. Хотелската част ще се състои от 269 студиа, едноспални и двуспални апартаменти, повечето с прекрасна морска гледка. Комплексът ще предлага три ресторанта, от които един на плажа, няколко бара, СПА и фитнес зала, възможности за спортове на открито – тенис, футбол, плажни спортове, детски център, басейни с атракции и тихи басейни.

Проектът се изпълнява в сътрудничество с най-големия скандинавски туроператор Thomas Cook Northern Europe, като селището ще бъде разработено за най-високата им категория марка клубни хотели Sunwing Resort. Като Сънвинг ризорт Бялата лагуна се планира да отвори от 2015 г.

Към 31.12.2013 г. активите на "Бялата лагуна" АД по балансова стойност възлизат на 44 168 хил. лева. Приходите от дейността на дружеството през 2013 г. са в размер на 733 хил. лв. Финансовият резултат на дружеството за 2013 г. след данъци е загуба в размер на 430 хил. лв. срещу загуба след данъци през предходната 2012 г. в размер на 472 хил. лв.

„Hotel des Masques”, Швейцария

Групата е собственик на хотелски комплекс с ресторант (Hotel Des Masques), разположен в центъра на планинския комплекс Анзер в Швейцария. Той е категория 3 звезди и разполага с 40 мебелирани стаи с 90 легла, с ресторант и бар с общо 100 места. Общата разгъната застроена площ на хотелския комплекс е 2 683 м². Хотел „Де Маск” се намира на 300 м разстояние от началната точка на ски-лифтовете в Анзер.

Дружеството е учредено на 23.06.2000 г. и вписано в рамките на съответно регистърно местно производство на 07.07.2000 г. Капиталът на дружеството е в размер на 3 407 хил. швейцарски франка (5 393 хил.лв.)

Броят на нощувките през 2013 г. е 6 083, с 1 549 бр. (или с 20%) по-малко от тези за предходния период (7 632). Заетостта на легловата база средно за 2013 г. е 27%, а за 2012 г. е 34%. Финансовият резултат за 2013 г. е загуба в размер на 205 хил. швейцарски франка (-325 хил.лв.), която е със 95 хил. швейцарски франка по-голяма спрямо предходната година.

Туроператорите, с които работи компанията включват Neckermann, TUI, ITS, Cedok, Aquatour, Prodintour, Neva, а посетителите са от Швейцария, Белгия, Холандия, България, Русия, Полша, Чехия и други източноевропейски страни.

През 2012 г. „Хотел Де Маск”, Швейцария учреди дъщерно дружество в Германия, с наименование „Фламинго Турс” и с предмет на дейност туроператорска дейност (*виж по-долу*).

„Албена Тур“ ЕАД

Предметът на дейност на дружеството е туроператорска дейност, туристическа агентска дейност, предоставяне на допълнителни туристически услуги, товарна и транспортна дейност, организиране на туристически мероприятия, даване на автомобили под наем. Регистрираният капитал на дружеството е 1 100 000 лв., 100% собственост на „Албена“ АД. От 11.01.2011 г. дружеството „Албена Кар“ ЕООД, 100% собственост на „Албена“ АД се преобразува чрез вливане в „Албена Тур“ ЕАД. В резултат на вливането капиталът на „Албена Тур“ ЕАД се увеличи от 200 хил.лв. на 1 100 хил.лв.

През 2013 г. дейността на „Албена Тур“ ЕАД се извършваше в пет основни направления:

- Организиране на екскурзии и мероприятия - к.к. Албена , ММЦ Приморско и Бялата Лагуна; предлагат се над 60 вида екскурзии
- Екскурзоводско обслужване – к.к. Албена , ММЦ Приморско и Бялата Лагуна
- Продажби на туристически услуги от туристически агенции в страната и директни продажби от бюра. Към настоящия момент функционират 7 бюра в градовете София - 2 бюра, Пловдив, Варна, Добрич, Габрово и Русе.
- Конгресни мероприятия, тиймбилдинги и семинари, както и спортни събития (спортни лагери, спартакиади и пр.) в к.к. Албена , ММЦ Приморско и Бялата Лагуна
- Рентакарски услуги, транспортни услуги, наети транспортни средства, транспортно обслужване по договор с „Албена“ АД

Албена Тур е лицензиран агент на IATA и предлага самолетни билети за всички дестинации и самолетни компании, както и хотелски резервации за целия свят при атрактивни ценови условия

Приходите от продажби на „Албена Тур“ АД за 2013 г. са в размер на 9 410 хил.лв., като спрямо предходната 2012г. са с 45% повече. Резултатът на дружеството към 31.12.2013 г. е счетоводна печалба в размер на 272 хил. лв.срещу загуба за предходната 2012 г. в размер на 235 хил. лв.

„Фламинго Турс“, Германия

Фламинго Турс е създадено на 5 юли 2012 г. Акционер е Хотел Des Masques SA, Анзер, Швейцария, със 100% участие. Дружеството е със седалище в Германия. Капиталът му е в размер на 200 хиляди евро.

Flamingo Tours, съкратено FLT, работи като туроператор за България на немския пазар. Предлага България като дестинация през цялата година с летни и зимни пакети. Също така, всеки може да резервира отделни услуги като: полети (редовни и чартърни), трансфери, хотели, коли под наем, спа и уелнес, ски услуги и други. Като туристическа агенция FLT може да резервира услуги от други германски туроператори, например ваканционни пакети, хотели, полети.

Приходите от дейността за 2013 г. са 764 хил.евро. Финансовият резултат на дружеството за 2013 г. е загуба в размер на – 252 хил. евро.

„Визит България“, Румъния

Визит България е 100% дъщерно на „Албена“ АД дружество, регистрирано в Румъния. Дружеството работи като туроператор за България на румънски пазар. Капиталът му е в размер на 14 хил. лв. Дейността на Дружеството е замразена.

„МЦ Медика Албена“ ЕАД

Основният предмет на дейност на Медицински център “Медика Албена” ЕАД е специализирана извън-болнична дейност. Дружеството е еднолично акционерно дружество с регистриран капитал в размер на 4 158 хил.лева, чийто собственик е “Албена”АД.

"Медика Албена" е най-големият и комплексен Медицински Спа и Уелнес център в България. Центърът започва да работи през 1986 г. като балнео-климато-лечебен център в курорт Албена предлагащ висококвалифицирано обслужване от екип лекари-специалисти и терапевти-рехабилитатори в сферата на медицинските, балнео-лечебните и Спа услуги. През 2003 г. след обединението на балнео-лечебната и поликлиничната част, "Медика Албена" се превръща в първия уникален Медицински център за интегрално човешко здраве.

Медицинският център разполага с добре оборудвана поликлиника, спешна помощ с 24-часово обслужване, и 3 СПА и Уелнес центъра в Албена – Балнеология Добруджа, СПА Център Ралица и СПА Елементс Фламинго Гранд.

В поликлиничната част, на разположение на гостите на курорта Албена са кабинет за спешна и неотложна помощ, специализирани лекарски кабинети – педиатричен и УНГ, хемодиализен център, клинична лаборатория, рентген, стоматологичен кабинет, оптика и аптека.

Модерно оборудваният балнеолечебен център на "Медика Албена" е разположен на два етажа с площ около 2500 м². В тях се провеждат около 80 различни процедури, а капацитетът на центъра позволява да се извършват до 1000 процедури на ден, с до 200 участници.

„Медика-Албена“ е член на Националната Асоциация по Спа Туризм /НАСТ/ и Български съюз по Балнеология и Спа туризъм /БСБСПА/. През 2008 г. „Медика-Албена“ става първият в страната център сертифициран по ISO 9001, което е част от цялостната му програма за адаптиране към разрастващия се чуждестранен пазар. От 2009 г. Направление Балнеология на Медицински център Медика-Албена е сертифициран по немския стандарт за качество TÜV. В началото на 2010 г. Медицински център Медика-Албена получи отлична акредитационна оценка за срок от 5 години от Министерството на здравеопазването на Република България.

Приходите от продажби на МЦ "Медика-Албена" ЕАД през 2013 г. са в размер на 1 535 хил.лв., с 8% или с 119 хил. лв. повече спрямо 2012 г. Дружеството приключва 2013 г. с печалба след данъци в размер на 144 хил.лв. През 2012 г. реализираният финансов резултат е печалба в размер на 48 хил.лв.

„Дрогерии Медика Албена“ ЕООД

„Дрогерии Медика Албена“ ЕООД е дъщерно дружество 100% собственост на МЦ "Медика Албена" ЕАД с предмет на дейност продажба на лекарствени продукти, медицински изделия и продукти и стоки със значение за здравето на човека.

През 2013 и 2012 г. дружеството не осъществява дейност. През 2011 г. работеха 2 дрогерии, едната в клон Приморско на „Албена“ АД, а другата в Златни Пясъци.

„СБР Медика – Албена“ ЕООД

Предметът на дейност на „СБР Медика Албена“ ЕООД (преди преобразуването през 2012 г. с наименование „Диализен център Албена“ ЕООД, който нямаше дейност през последните години) е осъществяване на специализирана болнична помощ, включваща диагностика, лечение на заболявания, физикална терапия и комплексна рехабилитация на пациенти. Капиталът на дружеството след пререгистрацията остава в размер на 5 хил.лв.

„Еко Агро“ АД

„Еко Агро“ АД е дружество с предмет на дейност производство, преработка, съхранение и реализация на растениевъдна и животинска продукция, изкупвателно-търговска дейност, създаване на ферми за рибовъдство и други аквакултури, риболов, производство и реализация на рибни продукти. Главната цел за създаване на дружеството е осигуряване на висококачествена продукция за туристически комплекс Албена и за българския пазар, а в бъдеща перспектива - търговия и с останалите страни членки на Европейския съюз.

Капиталът на дружеството е в размер на 6 402 480 лв. 97.05 % от капитала е собственост на „Албена“ АД, като той е увеличен през 2013 г. с решение на СД на „Албена“ АД чрез апортиране

на вземанията, които „Албена“ АД има от дружеството в размер на 3 221 хил.лв., ведно с текущите лихви към датата на изготвяне на експертна оценка.

„Еко Агро“ АД е един от водещите земеделски производители в Североизточна България, като притежаваните земи са концентрирани основно общините Балчик и Тервел. „Еко Агро“ АД експлоатира 18 650 дка земеделска земя, от които 14 994 дка обработка, а останалите преотдава на трети лица, за което получава приход под формата на рента. Отглеждат се зърнени култури, овошки, лозя, като голяма част от продукцията се използва от курорта Албена.

Еко Агро има дългогодишен опит в производството на висококачествена пшеница. Ежегодно се засаждат около 5,000 дка пшеница, като по-голямата част от продукцията се използва за производството на хлебни изделия, консумирани в хотелите и ресторантите на курорта Албена. Произвеждат се още слънчоглед, царевица и рапица. Овощарството също един от основните приоритети на Еко Агро и общо засадените площи с овощни дръвчета са 1,300 дка (череша, ябълки, сливи, круши). Дружеството произвежда 100% натурален ябълков сок с марката JUZZ в опаковки bag-in-box с вместимост 3, 5 и 10 литра.

„Еко Агро“ АД разполага с високотехнологичен машинен парк, който обслужва производството на зърнени култури и овощарството. Фирмата има силоси за зърно и 1, 000 m³ хладилни камери за съхранение на готовата продукция.

До 31.12.2013 г. „Еко Агро“ организира поддръжката на зелените площи в курорта Албена, които са над 50% от територията му (от 1 януари 2014 г., озеленяването и поддръжката се осъществява от „Албена“ АД).

Компанията успешно усвоява средства от земеделските фондове на ЕС, като досега е реализирала 4 проекта на обща стойност от 3.5 млн. лв. Средствата са изразходвани за закупуване на машини и техника и за 10 хектара лозови насаждения в долината на Албена. Един от най-важните партньори на Еко Агро е втората по големина германска компания за консервирани храни – Hengstenberg, чиято продукция се продава в цяла Европа и то във високия ценови сегмент. В резултат на това партньорство, годишно „Еко Агро“ АД изнася 3000 тона земеделска продукция.

Фирмата е сертифицирана по “GLOBALG.A.P.” – световно признат сертификат за добри практики в земеделието.

Към 31.12.2013 г. дружеството реализира приходи от дейността в размер на 3 988 хил. лв., с 275 хил.лв. по-малко спрямо 2012 г. Финансовият резултат за 2013 г. след облагане с данъци е печалба в размер на 372 хил. лв., с 276 хил. лв. по-малко спрямо 2012 г., когато финансовият резултат след данъци е 648 хил. лв.

Бъдещото развитие на Дружеството включва планове за производство на консерви, производство на свинско и телешко месо, пчелни кошери.

„Екоплод“ ЕООД

Предметът на дейност на дружеството е: вътрешно и външно търговска дейност, търговско представителство и посредничество, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, селскостопанска дейност и услуги и друга дейност незабранена от закона. Главната цел за създаването на дружеството е обработка на земеделски земи и осигуряване на висококачествена земеделска продукция за българския пазар. Стратегията за развитие е популяризиране на производството на висококачествен и екологично чист продукт.

„Екоплод“ ЕООД притежава 5 886 дка земеделска земя, като обработва около половината от нея, а останалата се дава под аренда на „Еко Агро“ АД. Основната земеделска продукция, която произвежда „Екоплод“ са зърнени храни.

Приходите от дейността на „Екоплод“ ЕООД през 2013 г. са в размер на 940 хил. лв. Финансовият резултат на дружеството за 2013 г. е печалба след данъци в размер на 331 хил.лв. срещу печалба след данъци през предходната 2012 г. в размер на 199 хил. лв.

Дружеството е 100% собственост на „Албена“ АД. През 2013 г. с решение на СД на „Албена“ АД е увеличен капитала на „Екоплод“ ЕООД чрез записване на нови 2 000 броя дялове, всеки с номинална стойност от по 100 /сто/ лева. Така, капиталът е увеличен на 3 893 хил.лв.

„Екострой“ АД

“Екострой” АД е строителна компания, изпълняваща конструктивни и инфраструктурни проекти. Основният капитал на дружеството е 65 хил. лв., от които 67 % са собственост на “Албена” АД. Предмет на дейност на дружеството е строителство, ремонт и поддържане на инженерната и техническата инфраструктура, строителство и ремонт на сграден фонд, търговия със строителни материали, импорт, експорт, транспорт, и др. Притежава технология за изкоп на сондажни кладенци. Фирмата е сертифицирана по ISO 9001:2000 през 2003 година.

„Екострой“ АД разполага с добра материално-техническа база: асфалтова база, бетонов възел, цех за производство на бетонови изделия, железарски и дърводелски цех, авторемонтна работилница.

Компанията работи основно на Северното Черноморие, град Добрич и региона. Стратегическите му клиенти са Община Добрич, Община Балчик, комплекса Албена.

„Екострой“ АД има две дъщерни дружества:

- ДП Екострой е регистрирано в гр. Измаил, Украйна с предмет на дейност търговия със строителни продукти и строителство и собствен бизнес център в града, който функционира като дистрибутор на продукцията на български производители извън строителния сектор;
- „Екоинвест“ ЕООД (капитал 5000 лв) е регистрирано в България с предмет на дейност покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, производство на стоки с цел продажба, комисионна, спедиционна, складова, лизингова дейност на търговско представителство и посредничество и др.

Приходите от продажби на “Екострой” АД към края на 2013 г. са 7 908 хил. лв. Спрямо предходната 2012 г. увеличението на приходите е с +3 374 хил. лв.

Основните строително-монтажни дейности (СМР) които изпълнява дружеството през 2013 г. са:

- Инсталация на биогаз
- Строително монтажни работи
- Асфалтиране и укрепване на пътища
- Ремонтни дейности

Финансовият резултат от оперативната дейност на дружеството за 2013 г. е загуба в размер на 154 хил. лв. при 60 хил. лв. печалба през 2012 г. Консолидираният финансов резултат на „Екострой“ АД заедно с ДП „Екострой“ Украйна и „Екоинвест“ ЕООД за 2013 г. е загуба в размер на 147 хил.лв. През 2012 г. консолидираният финансов резултат е печалба в размер на 50 хил.лв.

„Актив СИП”

„Актив – СИП” ООД е дружество с ограничена отговорност със седалище гр.Варна, дъщерно на „Интерскай” АД

Основен предмет на дейност на дружеството е производство и търговия със строителни смеси, вододисперсни мазилки и бои, грундове, латекс и др., строителна и инженерингова дейност.

„Актив – СИП” ООД има разработена и действаща система за вътрешно-производствен контрол съгласно внедрена система за управление на качеството по ISO 9001:2000. Основните типове

продукти, които продава са продукти за подови настилки, продукти за стенна защита, продукти за конструктивни цели, продукти за полагане на плочки, продукти за хидроизолационна защита, продукти за газобетон, продукти за стенни и фасадни покрития, фасадни системи с топлоизолация, фасадна система без топлоизолация.

През 2013 г. „Актив СИП” ООД реализира приходи от продажби в размер на 388 хил. лева, с 8% или с 35 хил. лв. по-малко спрямо предходната 2012 г. Финансовият резултат от дейността на дружеството към 31.12.2013 г. е загуба в размер на 131 хил. лв. при загуба от 129 хил.лв. за предходната 2012 г., поради намалението на продажбите в резултат на негативното отражение на кризата върху строителството, породила сериозно свиване на търсенето на строителния пазар.

Консолидираният финансов резултат на „Интерскай” АД заедно с „Актив Сип” ООД за 2013 г. е загуба в размер на 468 хил.лв. (загуба в размер на 125 хил.лв. през предходната 2012 г.)

„Интерскай” АД

Предмет на дейност на дружеството е превоз на пътници и товари и авиационни услуги със самолети и вертолети в страната и чужбина, летищна дейност, продажба на горива. Дружеството е със седалище и адрес на управление: с.Лесново, община Елин Пелин, Софийска област.

„Интерскай” АД е с капитал, разпределен в 11 370 000 броя безналични поименни акции, с номинална стойност 1 лев. „Албена” АД притежава 99.99 % от капитала на дружеството. През 2013 г. с решение на СД на „Албена” АД беше увеличен капитала на „Интерскай” АД чрез парична вноска от 3 000 хил. лв. „Интерскай” АД е публично дружество, по смисъла на чл.110, ал.1, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и акциите му са регистрирани за търговия на БФБ София.

Интерскай започва своето съществуване през 2003 г., когато е закупен парцел земеделска земя близо до с. Лесново, община Елин Пелин и започва строителството на летище. Оттогава на това място са извършени мащабни инвестиции. Върху общата площ на летището от 384 дка. са изградени 3 хангара за домуване на самолети, административна сграда, модерна противопожарна система с помпена станция, зали за обучение, ГСМ склад, перон и рульожки, и летателна писта с дължина 910 м. и ширина 25 м. През 2010 г. е завършена и влиза в експлоатация и нова приемна сграда /летищен терминал/. Терминалът включва офис площи, зала за обучения, кафе-бар, пет обзаведени хотелски стаи, както и ресторант с напълно оборудвана кухня.

Приходите на „Интерскай” АД се реализират от седем основни направления: приходи от продажба на авиационен бензин (AVGAS 10LL), приходи от авиационни услуги, приходи от наеми на наземна площ и летищни такси, приходи от продажба на селскостопанска продукция, приходи от снек бар, приходи от хотел и приходи от транспортна дейност.

Клиенти на „Интерскай” АД са дружества, провеждащи на територията на летателната площадката дейности по обучение на млади пилоти, широк кръг от физически и юридически лица, на които по силата на едномесечни, тримесечни, шестмесечни и едногодишни договори се отдават единични места за домуване, както и търговски фирми на които се извършва продажба на едро и дребно на горива – предимно авиационен бензин 100LL. Като авиационен оператор с два взети на сух лизинг самолета – “SOCATA TBM 850” и “CIRRUS SR 22”, съгласно издадено на фирмата “Свидетелство за авиационен оператор”, дружеството извършва корпоративни полети.

„Интерскай” АД е един от основните доставчици на авиационно гориво AVGAS 100 LL за територията на Република България. Дружеството внася горивото директно от най-големите доставчици от Западна Европа, което осигурява възможност за продажба на едро и дребно на висококачествено, отговарящо на специфичните изисквания авиационно гориво на конкурентна цена.

Дейността на дружеството подлежи на редица регулации, съгласно действащите в страната закони и подзаконовни нормативни актове и „Интерскай“ АД притежава всички необходими разрешения.

На индивидуална база приходите на дружеството през 2013 г. са в размер на 1 096 хил.лв., със 413 хил.лв. или със 27% по-малко спрямо предходната 2012 г. „Интерскай“ АД завършва 2013 г. със загуба в размер на 337 хил.лв. срещу реализирана печалба през предходната 2012 г. в размер на 4 хил. лв.

„Перпетуум Мобиле БГ“ ЕАД

Дружеството е с предмет на дейност: проучване, финансиране, строителство и експлоатация на инсталации за оползотворяване на отпадъци; инсталации за производство на ел. енергия от отпадъци; производство на електрическа и топлинна енергия чрез индиректно използване на биомаса; производство на органична тор; производство и продажба на биогорива; производство, доставка и продажба на елементи и инсталации за производство на биогорива; консултантска, проектантска и инженерингова дейност в областта на възобновяемите енергийни източници.

Внесеният капитал на дружеството към 31.12.2013 г. е 1 891 хил. лв разпределени в 1 700 000 бр. обикновени поименни налични акции с право на 1 глас и 191 000 бр. обикновени акции на приносител, с право на един глас всяка. Делът на „Албена“ АД в капитала е 47.6%.

„Перпетуум мобиле БГ“ АД е най-новото дружество в Групата - учредено е през 2012 г, когато стартира изграждането на инсталация за производство на електрическа и топлинна енергия чрез индиректно използване на биомаса. Първия проект на компанията включва изграждането на БиоГаз инсталация на принципа на анаеробното разграждане, с комбинирано производство на електрическа и топлинна енергия. Местоположението на БиоГаз централата е местността „Момчил“ в покрайнините на гр. Балчик. Предвидено е произведената енергия да се влага в преработката на плодове и зеленчуци, предназначени, както за вътрешния пазар, така и за износ. На този етап цялото количество произведената енергия се продава на Енерго про продажби АД. Втората БиоГаз централа е предназначена да осигури по-добра енергийна независимост на курорта „Албена“ и да подобри заетостта в комплекса извън активния летен сезон. Общата планирана мощност към момента е 2 MW в две централи от по 1 MW всяка. И двата проекта са включени в програмата „Интелигентна Енергия Европа“ на Европейския Съюз и са изключително иновативни за България. Добавена стойност след производството на БиоГаз има и произведената органична тор, която се връща във фермите произвели основната суровина – силажна царевица. Така на практика, производството не генерира отпадъци и е напълно щадящо околната среда.

През 2013 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 1 022 хил. лв. През 2012 г. не са реализирани приходи. През 2013 г. дружеството реализира загуба в размер на 93 хил. лв., а през предходната година финансовият резултат е отново загуба – 34 хил. лв.

„Тихия кът“ АД

„Тихия кът“ АД е акционерно дружество, с предмет на дейност разработване и изграждане на проекти в сферата на недвижимите имоти, тяхната продажба, отдаване под наем, управление и логистично обслужване. Основна дейност на Тихия кът АД е строителство и изграждане на к-с „Тихия кът“ и продажба на собствени имоти, както и хотелиерство, ресторантьорство, туроператорска дейност, профилактична дейност и рехабилитация, строителна и инженерингова дейност.

Капиталът на дружеството е 10 326 300 лв., като „Албена“ АД притежава 60% от него, а останалите 40% са собственост на Община Балчик.

„Тихия кът“ АД е в процес на реализиране на инвестиционен проект в областта на недвижимите имоти, разположен на площ от 26 000 кв.м. в едноименната местност. Комплексът се състои от апартаментна сграда и 6 вили, заобиколени от парк, басейн, детска площадка и паркинг.

Апартаментната сграда е с обща застроена площ от 4 264 кв.м., има 43 едностайни и двустайни апартамента и е напълно завършена. Вилните сгради, които се предлагат за продажба са от 2 типа – едноетажни и двуетажни къщи, разположени на 50 м. от морския бряг.

В портфейла от имоти за продажба на дружество „Тихия кът“ АД, освен обща РЗП 9 433 кв.м. (жилищна площ) под формата на апартаменти и къщи, са налични и терени в рамките и извън терена на комплекс „Балчик гардънс“.

Приходите от дейността на дружеството през 2013 г. са в размер на 319 хил. лв. Спрямо 670 хил. лв. през 2012 г. Финансовият резултат на дружеството за 2013 г. е печалба в размер на 313 хил.лв. През 2012 г. финансовият резултат на дружеството е счетоводна загуба в размер на 8 хил. лв.

Научно техническа и развойна дейност

С оглед характера на основния си бизнес, Дружеството не осъществява развойна дейност и не въвежда или разработва значителни нови продукти или услуги. Дружеството не планира развитието на нови продукти или услуги и тази политика не е от съществено значение за него.

Основни доставчици и клиенти

„Албена“ АД реализира основна част от продажбите си на външните пазари. Затова и основната част от клиентите са чуждестранни. Повечето клиенти са немски, скандинавски, руски, френски, английски и български туроператорски фирми. През сезон 2013 г. „Албена“ АД продължи да работи с дългогодишните си партньори.

На германския пазар „Албена“ АД работи с туроператорите TUI, REWE, Alltours, FTI и др. На руския пазар – Солвекс, ЦМТ, Васи, НЕДА, Добър Ден и др. На пазар Румъния – Paradise, Club Magelan, Alltours Eurotravel, Nova Travel и др. На френския пазар дружеството работи с Look Voayages. На скандинавския пазар основните партньори са Thomas Cook Northern Europe и Aurinhomatkat. На пазар Великобритания това е Balkan Holidays London, на пазар Бенелюкс (Белгия, Холандия, Люксембург) са Jet Air и Arke Reisen. На пазар централна и източна Европа са Чедок, Солвекс Братислава, Fisher, Rainbow, Gama, Скопие Турс и др.

На българския пазар дружеството развива продажбите си в няколко направления: 1) договори с големите туроператорски фирми като Sunny Tours, Астрал Холидейз, Елит Травел, Интертурс, Вени Травел, Албена Холидейз, Интертурс и др., 2) продажби чрез собствени бюра за директни продажби в градовете София, Варна, Пловдив, Добрич, Русе и Габрово, 3) on-line продажби на интернет страницата на дружеството www.albena.bg, 4) продажби през кол-центъра на „Албена“ АД.

Като голям и постоянен пазар "Албена" АД е предпочитан партньор, както за големите доставчици, така и за дребните производители. Това предполага силната ѝ позиция при договарянето с доставчиците и възможност за голям избор между тях.

Съществени договори

Дружеството счита за съществени само договорите с туроператори, сключвани в рамките на обичайната дейност на „Албена“ АД. Тези договори нямат фиксирана стойност и тяхната същественост се предопределя от значимостта им за дейността на Групата.

По същността си тези договори представляват договор за разпределяне/алокиране на стаи към определен туроператор, който да препродава различните услуги предлагани от Албена АД за определен период от време, в определена държава и при определени условия и засягат основни аспекти на отношенията между туроператорите и Албена АД. В общия случай, с тези

договори се определя броят разпределени/алокирани стаи към туроператора и условията, при които броят подлежи на промяна. С договорите се определят цените за предлагане на услугите на Албена АД от туроператора (без предварително да е ясен реалния общ обем на тези услуги и съответно тяхната крайна стойност), изискванията за разгласяване от страна на туроператора и процедурата при публикуване на други оферти от страна на Албена АД. С тях се урежда методиката за резервиране на нощувки и услуги, изплащането на задължението на туроператора за заявените и използваните услуги, както и фактурирането им от страна на Албена АД и други свързани въпроси. Договорите регламентират различните задължения и отговорности на двете страни помежду им, към трети лица, както и стъпките за разрешаване на възникнали противоречия.

През последните две години, предхождащи датата на проспекта, никое дружество от Групата не е било страна по договор, различен от договорите, сключени по време на обичайната дейност на Групата, който би могъл да се дефинира като значителен.

Никое дружество от Групата не е сключвало договори извън обичайната дейност, които да съдържат каквито и да било разпоредби, ангажиращи дружество от Групата със задължение или даващи му право, съществени за Групата към датата на проспекта.

По отношение на договорите за общите банкови заеми на Групата, моля вижте *“Оперативен и финансов преглед – Капиталови ресурси. Парични потоци и задлъжнялост – Заемни споразумения и кредитни финансови инструменти”*.

Застрахователно покритие

Дружеството поддържа валидни застраховки „Имущество“ за всичките си недвижими имоти. Покритите имуществени рискове включват Пожар, Природни бедствия, Земетресение, Кражба, Грабеж, Вандализъм.

Значителни дълготрайни материални и нематериални активи

Основните материални активи на Групата Албена са сградите и конструкциите. Дейността на Дружеството е изключително зависима от тези активи и затова основните страни на дейността и инвестициите му са свързани с тяхното поддържане и развитие.

В долната таблица са представени основните имоти, машини и съоръжения към 31 декември 2013 г., по балансова стойност, както следва:

Имоти, машини и съоръжения	<i>(хил. лв.)</i>
Земи (терени)	62 407
Сгради и конструкции	286 808
Машини и оборудване	46 937
Транспортни средства	1 535
Стопански инвентар	3 174
Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни активи	20 841
<i>вкл. аванси към доставчици</i>	<i>1 026</i>
Общо имоти, машини и съоръжения	421 702

Източник: Одитиран консолидиран финансов отчет за 2013 г.

Към 31 декември 2013 г. Групата има ДМА с балансова стойност 421.7 млн. лв., което представлява 88% от всички активи на Групата. За повече информация относно ДМА на Дружеството, моля вижте *“Оперативен и финансов преглед – Активи и пасиви”*.

Балансовата стойност на заложените дълготрайни материални активи възлиза на 149 789 хил. лева (2012 г.: 126 123 хил. лева).

Последната оценка на сградите на Групата е извършена на 31 декември 2013 г. от независими лицензирани оценители. Справедливата стойност на сградите е определена на базата на пазарната стойност.

Няма нематериални активи от съществено значение за дейността на Дружеството.

Не са известни евентуални екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от емитента.

Опазване на околната среда

Дружеството няма екологични проблеми и ангажименти, но е превърнало опазването на околната среда в свой основен приоритет. Всички компоненти на туристическия продукт са подчинени на екологични съображения – използват се природни продукти, отпадъците се рециклират, произвежда се електроенергия от възобновяеми източници, като с това Дружеството иска да даде своя принос в правилното използване на намаляващите природни ресурси. Курортът Албена е притежател на наградата „Син флаг“ за екологична чистота на морето, плажа и цялата територия.














Дружеството работи в съответствие с приложимите постановления на законодателството в областта на околната среда в Република България и Европейския съюз.

Съдебни, административни и арбитражни производства

В обичайния ход на дейността си, Групата е страна по юридически производства във връзка с нейната оперативна дейност, но на „Албена“ АД не е известно съществуването на административни, граждански, арбитражни или наказателни производства (включително висящи или опасност за такива, които могат да бъдат образувани от и срещу Групата) за последните 12 месеца и към датата на проспекта, които биха могли в значителна степен да повлияят на финансовото положение или рентабилност на Групата.

Интелектуална собственост

Дружеството е регистрирало следните търговски марки:

	Заявка номер	Наименование на марка	Срокът на действие изтича	Тип	Притежател
	2003067429N	Албена Albena	2023-10-22	Комбинирана	"Албена" АД
	2005083309N	Arabella Beach	2015-12-12	Комбинирана	"Албена" АД
	2005083311N	HOTEL DOBRUDJA	2015-12-12	Комбинирана	"Албена" АД
	2005083312N	Kaliakra ALBENA HOTEL	2015-12-12	Комбинирана	"Албена" АД
	2005083313N	OASIS	2015-12-12	Комбинирана	"Албена" АД
	2005083314N	b BORJANA	2015-12-12	Комбинирана	"Албена" АД
	2005083315N	Hotel Dobrotitsa	2015-12-12	Комбинирана	"Албена" АД
	2005083318N	Vita PaRK	2015-12-12	Комбинирана	"Албена" АД
	2005083319N	Laguna garden	2015-12-12	Комбинирана	"Албена" АД
	2005083320N	Hotel Ralitsa	2015-12-12	Комбинирана	"Албена" АД
	2005083321N	Laguna mare	2015-12-12	Комбинирана	"Албена" АД
	2005083322N	.com HOTEL	2015-12-12	Комбинирана	"Албена" АД
	2005083323N	KALIOPA HOTEL	2015-12-12	Комбинирана	"Албена" АД
	2006085303N	"HOTEL ORLOV"	2016-03-09	Дума	"Албена" АД
	2006085304N	"HOTEL ALTHEA"	2016-03-09	Дума	"Албена" АД

Заявка номер	Наименование на марка	Срокът на действие изтича	Тип	Притежател
2006085305N	"ВИЛНО СЕЛИЩЕ ГОРСКА ФЕЯ"	2016-03-09	Дума	"Албена" АД
2006085306N	"HOTEL LAZUR"	2016-03-09	Дума	"Албена" АД
2007097410N	РОСО LOCO	2017-07-19	Дума	"Албена" АД
2007100083N	БЯЛАТА ЛАГУНА	2017-12-07	Дума	"Албена" АД
 2008104331N	Laguna beach	2018-07-03	Комбинирана	"Албена" АД
2009111759N	АЛБЕНА ВИТАЛ	2019-10-14	Дума	"МЕДИКА АЛБЕНА" ЕАД
 2010116562N	aerial	2020-10-19	Комбинирана	"Интерскай" АД

Източник: TMview (www.tmdn.org), Патентното ведомство на Република България (http://212.122.185.80:8080/bpo_online/jsp/start.jsp)

Дружеството не притежава друга значима интелектуална собственост.

Работници и служители

Към датата на Проспекта, **Групата** разполага с 2432 служители.

Динамиката през последните 3 години е следната:

Брой персонал	2013 г.	2012 г.	2011 г.
Средно-списъчен брой	1 842	1 676	1 653
Брой към края на годината	746	590	563

Източник: Дружеството

Забележка: Средно-списъчният брой на персонала е определен като сумата от списъчния брой на наетите лица на пълно работно време и броя на наетите лица на непълно работно време, преизчислени в еквиваленти на пълна заетост, за всеки календарен ден на съответната година, разделен на общия брой календарни дни в тази година. Списъчният брой на персонала към края на годината е броят на наетите лица, фактически работещи или временно отсъстващи, в Групата към 31 декември.

Основната част от служителите работят в к.к Албена. За 2013 средно-списъчният брой на персонала в Дружеството **на индивидуална база** е 1 311 работници и служители (31 декември 2012: 1 194; 31 декември 2011 г.: 1 305).

По-долу са представени разбивки на средно-списъчния брой персонал по бизнес дейности и географско местоположение:

Бизнес дейности	Средно списъчен брой персонал			
	27.май.14	2013	2012	2011
Хотелиерство,ресторантьорство и туризъм	586	1432	1308	1312
Туроператорска дейност,екскурзии, конгресен туризъм, транспортна дейност	38	44	40	27
Медицинска и балнеологична дейност	49	38	38	40
Земеделие производство на селскостопанска продукция	120	138	123	99
Строителство	156	171	152	161
Авиодейност и летищна дейност	5	15	11	12
Производство на електрическа енергия от отпадъци и биомаса	10			
Инвестиции в недвижими имоти	5	4	4	2
	969	1842	1676	1653

Географско местоположение	Средно списъчен брой персонал			
	27.май.14	2013	2012	2011
България	961	1836	1671	1648
Швейцария	5	5	5	5
Германия	3	1		
	969	1842	1676	1653

■ **Временна заетост**

Поради естеството на своята дейност, която има силно сезонен характер, „Албена“ АД наема значителен брой временни работници/служители на срочни трудови договори. Средният брой временни работници/служители на Групата през 2013 г. е бил 1 314 души.

■ **Етичен кодекс**

С цел повишаване на общественото доверие в професионализма и морала на служителите си и утвърждаване на авторитета на „Албена“ АД, Съветът на директорите на Дружеството е приел Етичен кодекс, който определя правилата за поведение на служителите и има за цел да установи норми за етично и професионално поведение във всички аспекти на дейността им, да предотврати възможности за допускане на прояви на бюрокрация, корупция и други незаконни действия. Кодексът определя следните правила:

- за взаимоотношенията с акционери, инвеститори, медии, Комисията за финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа;
- за професионално поведение;
- за лично поведение;
- за взаимоотношенията между служителите;
- за избягване на конфликти на интереси;
- за избягване на злоупотреба с вътрешна информация и запазване на конфиденциалност.

■ **Колективни трудови договори / синдикати**

„Албена“ АД е сключила колективен трудов договор със синдикалните организации на работниците от туризма, в сила от 01.05.2012 г. Съгласно този договор минималната месечна работна заплата в „Албена“ АД е минималната работна заплата за страната. КТД дефинира и видовете и размера на допълнителните трудови възнаграждения, работното време, условията на труд, отпуските, професионалната квалификация, задълженията на работодателя и синдикатите, назначаването и преместването на работа и др..⁷

Социалният диалог между синдикатите и Дружеството протича в дух на партньорство и добро сътрудничество.

През последните 3 години не е имало организирани стачни действия.

Към датата на този Проспект не са налице договорености за участие на служители в капитала на Дружеството.

⁷ *Колективният трудов договор е достъпен на интернет страницата на Дружеството*

9. ПРЕГЛЕД НА ИНДУСТРИЯТА

Българската икономика⁸

През периода 2004 – 2008 г. българската икономика се характеризираше със стабилен растеж от около 6% годишно, обусловен главно от значителния приток на капитали от чужбина. Тези потоци, насочени предимно към банковия сектор и недвижимите имоти, стимулираха както частното потребление, така и корпоративните инвестиции. Като резултат, засиленото търсене на потребителски и инвестиционни стоки доведе до увеличаване на дефицита по текущата сметка. Икономическият растеж предизвика дефицит на пазара на труда и съответно повишаване на заплащането, а това, в съчетание с увеличените цени на храните и горивата, доведе до скок на инфлацията.

Глобалната финансова криза повиши нежеланието на инвеститорите да поемат рискове. В резултат на това през 2009 г. притокът на капитали намалва значително и българската икономика влезе в рецесия. Спадът на преките чуждестранни инвестиции (“ПЧИ”) беше придружен с бързо влошаване на постъпленията от износ в резултат на отслабналото международно търсене. Икономиката реагира автоматично чрез свиване на дефицита по текущата сметка и намаляване на инфлацията.

През 2009 г. икономическата активност се сви с 5.5%, но през 2010 г. възстанови растежа си с 0.2% реален годишен ръст. Основен двигател на този икономически обрат бе стабилното подобрене на износа, докато вътрешното търсене запази ниски стойности (ръст от 1% на годишна база).

За периода 2011 - 2013 г. икономиката на България запази положителната си посока на развитие, макар и със забавящи се темпове на растеж. Основно влияние за това оказва цялостната обстановка и икономическата несигурност в цяла Европа, обусловена от дълговата криза в ЕС. Като резултат БВП достигна 75.3 млрд. лв. през 2011 г., 78.09 млрд. лв. през 2012 г. и 78.12 млрд. лв. през 2013 г. Най-съществената причина за положителните резултати отново бе износа, който продължи да расте, макар и с по-бавни темпове от тези през 2009 – 2010 г. През 2011 г. той възлизаше на 15.6 млрд. евро и след ръст от 2% през 2012 г. и 7% през миналата година, достигна 22.2 млрд. евро за 2013 г.

Под влияние основно на намаляването на някои държавно-регулирани цени, инфлацията в България продължава да се движи надолу. Измерена чрез Хармонизирания индекс на потребителските цени, в България е налице дефлация, като към края на м. март 2014 г., хармонизираният индекс на потребителските цени достигна минус 2% на годишна база.

Фискалната дисциплина на българските правителства е една от най-положителните характеристики на икономиката на страната. През последните пет години на световната финансова криза България беше от малкото страни, които успяха да свият бюджетния си дефицит си под 5% през 2009 г. и под 3% през следващите години. През 2012 г. страната приключи годината с дефицит от 1.9% от БВП или 1.5 млрд. лв.

Брутният външен дълг на Република България в края на 2013 г. възлиза на 37.3 млрд. евро (93.5% от БВП), което е с 0.44 млрд. евро по-малко в сравнение с края на 2012 г. (37.8 млрд. евро, 95% от БВП). Публичният дълг на България към края на 2013 г. е 14.1 млрд. лв. или 18.1% от БВП, което означава, че страната запазва позицията си на втората с най-нисък публичен дълг в ЕС (като % от БВП).

⁸ Като източници за изготвяне на секцията „Българската икономика“ са използвани статистически данни от Българска народна банка, Национален статистически институт, Министерство на финансите

Основни макроикономически показатели – България

Показател	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Брутен вътрешен продукт (млрд. лв.)	68.32	70.51	75.31	78.09	78.12
Годишен реален темп на изменение на БВП, % *	(5.5)	0.4	1.8	0.6	0.9
Хармонизиран индекс на потребителските цени, годишно изменение, %	2.5	4.4	2	2.8	0.4
Безработица, %	9.1	10.3	11.3	12.3	12.8
Средна месечна работна заплата (лв.)	609	652	706	777.75	808.75
БВП на глава от населението (лв.)	9,033	9,395	10,278	10,720	10,781
Бюджетен дефицит (-)/излишък (+) (млрд. лв.) с натрупване	(2.96)	(2.78)	(1.58)	(0.35)	(1.45)
Бюджетен дефицит (-)/излишък(+) (% от БВП)	(4.3)	(3.9)	(2.1)	(0.4)	(1.9)
Основен лихвен процент	2.4	0.2	0.2	0.03	0.02
Брутен външен дълг, % от БВП	108.3	102.7	94.3	94.6	93.5
<i>Публичен и публично-гарантиран външен дълг, % от БВП</i>	12.0	12.0	10.9	11.5	10.2
<i>Частен негарантиран външен дълг, % от БВП</i>	96.2	90.7	83.3	83.2	83.3
Текуща сметка дефицит (-)/излишък (+), % от БВП	(8.9)	(1.5)	0.1	(0.8)	1.9
Фискален резерв (млрд. лв.)	7.7	6.0	5.0	6.1	4.7
Преки инвестиции в България, % от БВП	7.0	3.2	3.5	2.7	2.7
Преки инвестиции в България (млрд. евро)	2.44	1.15	1.33	1.07	1.09
Валутен курс на лева за 1 евро	Паричен съвет: фиксиран курс на 1.95583 лв. за 1 евро				
Валутен курс на лева за 1 щ.д. (края на периода)	1.364	1.473	1.512	1.484	1.419

Източник: БНБ; НСИ; Агенция по заетостта; Министерство на финансите.

Таблицата по-долу представя обобщена информация за текущия дългосрочен рейтинг в чуждестранна валута, определен на България от посочените рейтингови агенции.

Кредитен рейтинг на България (Чуждестранна валута)

Рейтингова агенция	Дългосрочен рейтинг	Перспектива	Промяна
Moody's	Baa2	Стабилна	22 юли 2011 г.
Standard&Poor's	BBB	Отрицателна	13 декември 2013 г.
Fitch	BBB-	Стабилна	10 януари 2014 г.

Прогнозите на министерството на финансите са реалният ръст на БВП за 2014 г. да достигне 2.1%. Основен принос за растежа ще имат износа на стоки и услуги, както и инвестициите, включително планираните капиталови разходи на правителството. За 2014 г. Министерството на финансите залага бюджетен дефицит от 1.8% от очаквания за 2014 г. БВП.

Туристическият сектор в България⁹

България е една от най-конкурентните туристически дестинации в региона на Централна и Източна Европа за 2013 г. Тя разполага с природни дадености и база за различни видове туризъм като освен основния летен-черноморски, има възможности и за практикуване на зимен, здравен, балнео-, спа и уелнес, къмпинг-, селски, културен, еко-, винен, ловен, голф- и конгресен туризъм.

Общ преглед

- **Туризмът е един от най-важните сектори за българската икономика**, като генерира над 13% от БВП и през пиковия сезон предоставя трудова заетост на над 10% от населението.
- **Секторът е силно зависим от чуждестранните туристи**, които отговарят за над две трети от нощувките и над 70% от приходите.
- **Туристопотокът се формира основно от посетители от Европа**, но в синхрон със световните тенденции България успя да се адаптира към свитото потребление от западноевропейските туристи след 2008 г., като **привлече такива от развиващите се пазари като Русия и Украйна**, които заемат челни места по ръст и брой.
- **Кризата засегна потреблението на туристически услуги от българския турист**, като потреблението на международни пътувания и на такива в страната остават по-ниски от тези преди 2009 г., а средният престой в местата за настаняване е с близо 50% по-нисък от този на чуждестранните туристи. Ръстът и доближаването на покупателна способност в България към средните нива за Европа следва да допринесе за положителното развитие на сектора.
- **Туристическият сектор в България се отличава със силна сезонност**, но през 2013 г. тенденцията на увеличение на дела на туристите през летните месеци за сметка на този през зимните се обръща. Краткият летен сезон и концентрацията на сектора в него допринасят за това България да заема едва 10-то място в Европа по показателя "брой чуждестранни туристи на глава от населението" за 2012 г. Европейската Комисия и правителството на България са поставили като приоритет за развитие на туризма разширяването на активния сезон.
- **В летните курорти Албена, Дюни, Елените, Златни пясъци, Приморско, Св. Константин и Елена и Слънчев бряг е концентрирана над 43% от легловата база** и се реализират близо 48% от всички нощувки (по данни на НСИ към 2013 г.).
- **Хотелската база в курортите е концентрирана основно в категорията с три звезди**, следвана от тази с четири, но броят легла в хотелите с 4 и 5 звезди обикновено е по-висок.
- **България привлича основно ниско-бюджетни туристи**, и съответно предлага най-ниските цени на настаняване в Европа.

Основни характеристики и тенденции

- Тече процес на позициониране на България като туристическа дестинация в по-висок клас на световния туристически пазар - хотелската база се преориентира към по-високия клас и реализираните нощувки в 4 и 5 звездни обекти формират близо половината от всички нощувки за сезон Лято 2013.
- Свиването на разходите за придобиване на дълготрайни материални активи от икономическите субекти в страната след 2008 г. засегна и туристическия бранш. Този период се характеризира с липса на големи инвестиционни проекти в сектора, които са водещ фактор за развитието му.
- Според представители на сектора, водещ фактор за представянето му е наличието на евтино финансиране. С възстановяването на банковия сектор конкуренцията на пазара на

⁹ За изготвянето на секцията "Туристическият сектор в България" са използвани данни на Националния статистически институт, Министерството на икономиката, Европейската Комисия, Евростат, Световната туристическа организация, освен ако не е посочен конкретен друг източник.

туристически услуги ще продължи да се засилва, и може да се очакват, както по-малки по мащаб единични инвестиции, така и нови големи хотелски проекти.

- Преди 2009 г. бяха изградени голям брой малки хотели от ниска категория, които не са част от вериги и имат сравнително ниска заетост и приход на стая - процес който бе преустановен след този период.
- През последните години пазарът започва да показва тенденции на консолидация, като през изминалите две години процесът бе концентриран в София, където няколко елитни хотела смениха своите собственици.
- Нарастващата роля на иновациите и информационните технологии в туризма като например развитието на възможността за организиране на пътувания онлайн, ще бъде важен фактор за конкурентоспособността на туристическата индустрия.
- Данъкът върху печалбата в България - 10% - е сред най-конкурентните в Европа. В допълнение, секторът се ползва от преференциална ставка за данък добавена стойност от 9% (спрямо общата ставка от 20%) при предоставянето на настаняване - стойност съпоставима с тази в другите европейски държави.
- Браншът се характеризира с ниско ниво на заплащането, силно текучество на персонала и липса на инвестиции в обучението на кадри.
- Развитието на сухопътната инфраструктура, както и навлизането на повече евтини самолетни превозвачи ще улесни туристо-потока към България.
- Освен с негативния ефект върху цените на услугите, презастрояването на морските комплекси се свързва и с лошо качество на прилежащата инфраструктура, чийто мащаб и модернизация изостават от бурното развитие на хотелите. Това допълнително влошава качеството на предоставяните услуги и имиджа на България като туристическа дестинация.

Международен туризъм

България е разположена в Централна и Източна Европа ("ЦИЕ") и в Североизточната част на Балканския полуостров. Географското положение на държавата определят нейното стратегическо място от гледна точка на международния туристически поток.

През изминалата 2013 г. туризмът в глобален мащаб продължи тенденцията си на растеж за пета поредна година, като броят туристи отбеляза ръст от 5% и достигна рекордното ниво от 1.087 млрд. души.

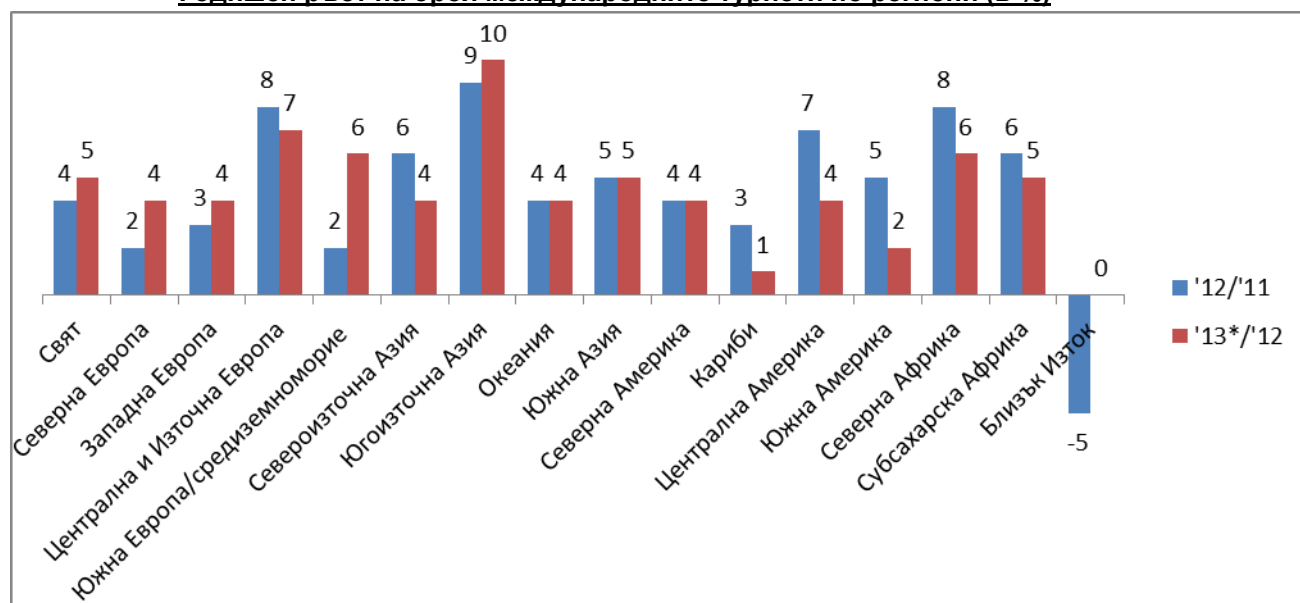
Брой международни туристи (в млн.)						
2008	2009	2010	2011	2012	2013	
927	891	949	995	1 035	1 087	

Източник: СТО

Европа продължава да бъде най-посещаваната дестинация, с 563 милиона посетители, ускорявайки ръста на броя посетители до 6%, спрямо 3% за 2012 г. На второ място за 2013г. се подрежда Азия и Тихоокеанския регион с 248 милиона туриста.

Регионът, в който се намира България - Централна и Източна Европа, е на второ място в света по ръст на международните туристи през 2013 г. (+7% на годишна база).

Годишен ръст на броя международните туристи по региони (в %)



Източник: 2013 International Tourism Results and Prospects for 2014, World Tourism Organization (Световна туристическа организация)

Водещите морски дестинации на стария континент традиционно са Испания, Португалия, Италия и Кипър. Основните регионални конкуренти с излаз към море са Гърция, Турция, Черна Гора и Хърватска. България е водещата морска туристическа държава на Черноморието, но отстъпва по конкурентоспособност на средиземноморските дестинации.

Индекс на конкурентоспособността в туризма за 2013 г.

(избрани държави в Европа)

	Позиция	Оценка	Промяна от предно издание
Испания	4	5.38	4
Португалия	20	5.01	-2
Италия	26	4.90	1
Кипър	29	4.84	-5
Гърция	32	4.75	-3
Хърватия	35	4.59	-1
Черна гора	40	4.50	-4
Турция	46	4.44	4
България	50	4.38	-2
Румъния	68	4.04	-5

Източник: Световния Икономически Форум

Развиващите се пазари са основна движеща сила за международния туризъм през последните години. Китай заема първо място в списъка, с потребление от 102 млрд. щатски долара и ръст от 28% през първите 9 месеца на 2013 г. Русия стана петия най-голям изходящ пазар в международния туризъм през 2012 г. и отбелязва ръст от 26% към септември 2013 г. Руският пазар е основен и за България, като от 2012 г. заема първо място по брой чуждестранни туристи в страната. Значителен ръст на разходите за изходящ международен туризъм е отчетен и от други държави в Европа - Турция (+24%) и Украйна (+15%).

Приходите от международен туризъм са достигнали 837 млрд. евро през 2012г., 4% ръст спрямо 2011г., като Европа е привлякла най-висок дял от тях – 43% или 356 млрд. евро. Приходите на ЦИЕ остават със сравнително нисък дял в общите приходи от 5.3%, но отбелязват ръст от 5.2% през 2012г. Средният приход на посетител в региона също е най-нисък в Европа – 400 евро на посетител, спрямо 670 средно за цяла Европа и 710 евро за Европейския Съюз.

За 2014 г. СТО предвижда ръст на международния туризъм от 4 до 4.5%, като очакванията за Европа са за ръст от 3 до 4%, а изгледите за дестинациите в ЦИЕ отново са най-позитивни. Средносрочната прогноза за ръст на европейските дестинации е между 1% и 3%, а дългосрочната прогноза до 2030г. предвижда броят на туристите в Европа да достигне 744 млн. души, но при по-нисък пазарен дял от 41% в резултат на ожесточената конкуренция.

В съответствие с тези прогнози, проектът за Стратегия за устойчиво развитие на туризма, хоризонт 2030, изготвен от МИЕ предвижда, че през 2020 г. България би могла да привлече над 9 млн. чуждестранни посетители, а през 2030 г. над 12 млн.

Структура на пазара

Чуждестранните туристи са основната движеща сила в развитието на туризма в България. Техният дял в броя реализирани нощувки е 66%, а приходите които генерират за хотелите са 72% от общите.

Относителен дял на чуждестранните туристи в общия брой туристи и реализираните приходи от нощувки

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Приходи от нощувки	70%	68%	71%	71%	72%	72%
Брой нощувки	65%	62%	65%	66%	66%	66%

Източник: Евростат

По статистика на Министерството на икономиката и енергетиката, през 2013г. България е посетена от 6.9 млн. чуждестранните туристи, ръст от 5.5% на годишна база. Положителен е и ръстът на приходите за периода, които достигат до 3 058 млн. евро, с 4.9% повече от 2012г.

След 2008 г. българският туристически сектор отчита същите пазарни тенденции, които са видими и на световно ниво - туристите от развиващите се пазари идват на челно място като двигател за растеж, а тези от развитите държави като Германия и Обединеното Кралство свиват потреблението си.

През 2012 г. руските туристи в България изпреварват тези от Германия като дял в общия брой реализирани нощувки и през 2013 г. достигат над 2.8 млн. нощувки (19.6% дял). Това е увеличение от 2.3 пъти спрямо 2009 г., като прогнозите са руснаците, пътуващи към Централна и Източна Европа през 2018 да са с 14.7% повече спрямо сегашните 20.8млн души.¹⁰ Като положителен ефект от това развитие трябва да се спомене по-големия разход който руснаците реализират – 69 евро на нощувка спрямо 68 евро за германските туристи.

Според информация в медиите поради ситуацията в Украйна и обезценяването на украинската гривна и руската рубла се очаква спад от 10-12% в броя туристи от тези държави, макар и исторически руските туристи да правят късни записвания.

Другите държави, които отбелязват значителен прираст в броя реализирани нощувки са Полша и Украйна, за които България е по-близка културно и езиково от конкуренти като Турция и Гърция, както и Румъния, за които България е атрактивна дестинация поради географската си близост.

¹⁰ *European Tourism 2013 – Trends & Prospects, публикуван от European Travel Commission*

Разпределение на броя реализирани нощувките от чужденци по държава на произход

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Туристи от ЕС	71%	71%	66%	65%	61%	58%
вкл. Германия	25%	23%	21%	20%	19%	16%
вкл. Румъния	6%	9%	10%	11%	10%	10%
вкл. Обединено кралство	10%	9%	8%	7%	7%	7%
вкл. Полша	3%	5%	5%	6%	6%	6%
Русия	13%	13%	16%	17%	19%	20%
Украйна	2%	2%	2%	3%	5%	5%

Източник: НСИ

Значим дял в броя реализирани нощувки имат и Чехия, Норвегия, Франция, Гърция и Израел, с по около 2% от всички нощувки от чужденци.

Важен фактор за притока на туристи е и покупката на ваканционни жилища от чужденци, основно от руснаци. Смята се че около значителен дял от руските туристи нощуват в собствено жилище в България, а броят жилища закупени от руски граждани е близо 330 000.

Хотели и настаняване

През 2013 г. България е разполагала с 2 953 хотела и места за настаняване и 302 433 легла. Относително най-голям брой обекти са съсредоточени в категория 1 и 2 звезди, докато легловият капацитет е по-висок в хотелите с 3 и повече звезди. Разликата в концентрацията на обекти и легловата база е породена от наличието на множество малки хотели от семеен тип предлагащи базово обслужване и по-малко на брой големи комплекси с високо ниво на туристическа услуга.

Относителни дялове на хотелите и местата за настаняване, по категория на настаняване

	1 и 2 звезди	3 звезди	4 и 5 звезди
Места за настаняване	58%	31%	12%
Леглова база	31%	31%	38%

Източник: НСИ

След 2008 г. се забелязва и пренасочване на туристическата услуга към среден и висок клас хотели, което следва да допринесе за увеличаване приходите на нощувка и привличането на по-висок клас туристи.

Изменение в структурата на хотелите и местата за настаняване по категория на настаняване за периода 2008г. – 2013г.

	1 и 2 звезди	3 звезди	4 и 5 звезди
Места за настаняване	-24%	+28%	+31%
Леглова база	+1%	+8%	+18%

Източник: НСИ

След 2008 г. са въведени в експлоатация основно хотели с над 3 звезди, макар и по-малки от средното за категорията. Обновяването и изграждането на нови комплекси е обвързано с увеличението в нощувките във високата категория, но е нараснала и конкуренцията, което е довело до замразяване на цените в комплексите с 3, 4 и 5 звезди.

Брой реализирани нощувки по категория на настаняване (млн. броя)

	1 и 2 звезди	3 звезди	4 и 5 звезди
2008	4.20	5.77	8.32
2009	3.49	4.81	7.07
2010	3.33	5.14	7.80
2011	3.75	6.31	8.79
2012	4.35	6.42	9.48
2013	4.52	6.67	10.42

Източник: НСИ

През миналия летен сезон, най-голям е бил дялът на нощувките, реализирани в средствата за подслон и местата за настаняване категория 4 и 5 звезди, където са осъществени 6 315 978 нощувки или 47% от всички нощувки в страната за сезон Лято 2013.

Приходи на нощувка в лева по категория на настаняване

	1 и 2 звезди	3 звезди	4 и 5 звезди
2008	21.8	35.3	53.6
2009	22.6	36.9	52.4
2010	22.3	34.4	51.7
2011	23.0	34.6	48.8
2012	26.4	35.2	52.2
2013	24.5	35.7	53.5

Източник: НСИ

Туристическият сектор в България се отличава със силна териториална, сезонна и продуктова моноструктурност, като 70% от дейностите са концентрирани в около 5% от територията на страната и присъстват големи сезонни колебания¹¹.

Въпреки развитието на алтернативни видове туризъм като зимен, спа и културен, все още 55% от посещенията и над 64% от нощувките на чужденци са реализирани през летните месеци.

Брой реализирани нощувки от чужденци

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
I Тримесечие	803,279	650,288	690,413	677,118	766,148	847,687
II Тримесечие	3,035,551	2,396,487	2,483,466	3,069,732	3,256,197	3,610,340
III Тримесечие	7,339,558	5,919,245	6,775,069	8,183,124	8,877,043	9,257,941
IV Тримесечие	623,629	506,325	616,262	531,301	552,052	654,458

Източник: НСИ

През 2013 г. тенденцията за концентриране на туристическата активност в третото тримесечие бе обърната, след като въпреки ръста на нощувките през лятото, първото и четвъртото тримесечие увеличават относителния си дял спрямо предходната година.

Морски туризъм

Основните морски курорти в България са Албена, Русалка, Златни Пясъци, Слънчев бряг, Несебър, Елените, Св. Влас, Поморие, Созопол, Китен, Приморско, Лозенец, Синеморец и редица къмпинги.

Според проучване за сектора на Комисията за защита на конкуренцията, общините Варна, Несебър, Балчик, София и Созопол имат дял от 67% от леглата, 71% от реализираните нощувки и 81% от приходите от настаняване.

Според НСИ в летните курорти Албена, Дюни, Елените, Златни пясъци, Приморско, Св. Константин и Елена и Слънчев бряг са концентрирани около 12% от хотелите и местата за настаняване в България, но над 43% от наличните легла и са реализирани 48% от общите нощувки. Значителната географска концентрация и големият брой участници са предпоставки за динамична конкурентна среда.

¹¹ Анализ на конкурентната среда в туризма, Комисията за защита на конкуренцията, Решение 1058/27.07.2011

<i>Данни за 2013г.¹²</i>	Средства за подслон и места за настаняване	Легла	Реализирани нощувки - брой	вкл. чужденци	Нощувки на лице
Албена	40	19,676	1,509,347	78%	6.14
Дюни	5	3,450	291,993	92%	8.09
Елените	7	3,983	327,150	80%	7.06
Златни пясъци	101	36,894	3,052,611	93%	6.06
ММЦ - Приморско	2	953			
Св. Константин и Елена	55	11,604	916,391	72%	4.45
Слънчев бряг	136	54,334	4,300,995	95%	7.06

Източник: НСИ

Чуждестранните туристи отново са основния фактор за представянето на летните курортни комплекси, като във всички курорти те са повече от две трети от всички посетители. Най-зависими от чуждестранните туристи са курортите Слънчев бряг, Златни пясъци и Дюни където над 90% от нощувките са били реализирани от чужденци. По-значителното присъствие на български туристи в курортите Албена, Елените и Св. Константин и Елена, може да бъде обяснено с тяхната насоченост към семеен туризъм.

През месеците юни, юли и август на 2013г. според данни на НСИ летните ни курортни комплекси са реализирали висока заетост на легловата база. Най-голяма е била средната заетост в курортите Албена, Елените и Дюни - съответно 86%, 82 и 78%.

Според регистъра за местата за настаняване воден от Министерството на икономиката и енергетиката, хотелската база в повечето курорти е концентрирана в категорията с 3 звезди. Изключение правят к.к. Св. Св. Константин и Елена и к.к. Елените, макар и общият брой хотели в тези курорти да е по-нисък.

Относителен брой обекти за настаняване, по брой звезди

Населено място	2 звезди	3 звезди	4 звезди	5 звезди
к.к. Албена	27%	49%	22%	3%
к.к. Златни Пясъци	14%	39%	40%	7%
к.к. Св. Св. Константин и Елена	28%	28%	41%	3%
к.к. Елените	0%	0%	71%	29%
к.к. Слънчев Бряг	18%	48%	33%	2%
Несебър	23%	39%	32%	6%
Свети Влас	6%	47%	29%	18%
Несебър	17%	45%	34%	4%
Поморие	10%	30%	30%	30%
Приморско	28%	44%	22%	6%
Созопол	20%	36%	32%	12%

Източник: МИЕ

¹² Според Национална стратегия за устойчиво развитие на туризма в Р България 2009-2013, в българския туристически сектор „има значителен дял „сива“ икономика“. В тази връзка, искаме да обърнем внимание на възможността за съществени отклонения от представените статистически данни, поради значителния дял на „сивата“ икономика, изразен в по-голям брой налични легла и реализирани нощувки – особено в района на курортите Слънчев бряг и Златни пясъци, където широко разпространено е мнението, че броят легла достига съответно 200 хиляди и 80 хиляди.

Обобщена статистика за сектора

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Посещения на чужденци, общо, млн. души	8.53	7.87	8.37	8.71	8.87	9.19
в т.ч. туристи	5.78	5.74	6.05	6.33	6.54	6.90
Посещения на чуждестранни туристи, % от всички посещения	67.7%	72.9%	72.2%	72.6%	73.8%	75.0%
Промяна в пристигащите чуждестранни туристи, % годишно	10.4%	5.6%	12.9%	17.1%	8.6%	5.5%
Приходи от чуждестранни туристи, млн. евро	2 874	2 681	2 747	2 853	2 917	3 058
Приходи от чуждестранни туристи, % от БВП	8.1%	7.7%	7.6%	7.4%	7.4%	7.7%
Промяна в евро-деноминираните приходи от чуждестранни туристи, %	10.8%	-6.7%	2.5%	3.8%	2.3%	4.9%
БВП, реален ръст	6.20%	-5.50%	0.40%	1.80%	0.80%	0.90%
Пренощували лица, общо, млн. души	5.03	4.39	4.41	5.05	5.49	5.85
в т.ч. чужденци	2.23	1.95	2.08	2.42	2.63	2.82
Реализирани нощувки, общо, брой	18.30	15.37	16.26	18.86	20.25	21.62
в т.ч. чужденци	11.80	9.47	10.57	12.46	13.45	14.37
Нощувки на чужденци в хотели, % от всички нощувки	64.5%	61.6%	65.0%	66.1%	66.4%	66.5%
Среден брой нощувки на 1 чужденец	5.30	4.86	5.07	5.14	5.11	5.09
Общо приходи от нощувки, млн. лв	741.00	626.49	653.74	733.05	836.21	906.31
в т.ч. чужденци	520.66	422.89	465.76	521.53	597.97	655.22
Приходи от една нощувка, в лв.	40.50	40.75	40.20	38.88	41.29	41.92
в т.ч. чужденци	44.12	44.64	44.08	41.85	44.45	45.60
Нощувки през III тримесечие, % от общите	62.2%	62.5%	64.1%	65.7%	66.0%	64.4%
Брой хотели	3 217	3 533	3 540	3 776	2 758	2 953
Брой легла	276 586	287 423	283 641	283 251	301 140	302 433

Източник: НСИ, МИЕ, БНБ, Изчисления на ПФБК

Законодателство в сектора

Работата в сектора е уредена в Закона за туризма. Според него, туристическият продукт е съвкупност от специфични стопански дейности, пътувания, участия в културни прояви, форуми и други, осъществявани в туристически обекти и насочвани към създаване, предлагане, реализиране и потребление на стоки и услуги, които формират туристическият продукт. Туристическият сектор може да бъде разделен на 4 под-групи:

- Туроператорска дейност и туристическа агентска дейност;
- Хотелиерство и ресторантьорство;

- Предоставянето на допълнителни туристически услуги;
- Туристически сдружения.

Със закона се регламентира регистрационния режим на *Туроператорската и туристическа агентска дейност* и рамката и изискванията за категоризиране на обектите предоставящи *Хотелиерски и ресторантьорски услуги*.

Посредством наредби за категоризиране се определят и видовете обекти и минималните изисквания за определяне на съответните категории за всеки вид при средствата за подслон, местата за настаняване и заведенията за хранене и развлечения, както и при плажовете и ски пистите. В *Закона за устройството на черноморското крайбрежие* се определя условията и реда за определяне на териториалния обхват на Черноморското крайбрежие и на крайбрежната плажна ивица, изискванията, правилата и нормативите за тяхното устройство, ползване, застрояване и опазване, както и условията и реда за провеждане на процедурите за определяне на концесионери и на наематели на морските плажове. Министърът на регионалното развитие организира процедурите за определяне на концесионер и сключва концесионните договори за морски плажове по реда на закона. За неуредените случаи по сключването, изпълнението и прекратяването на договора за концесия се прилагат съответно разпоредбите на *Закона за концесиите и правилника за прилагането му*.

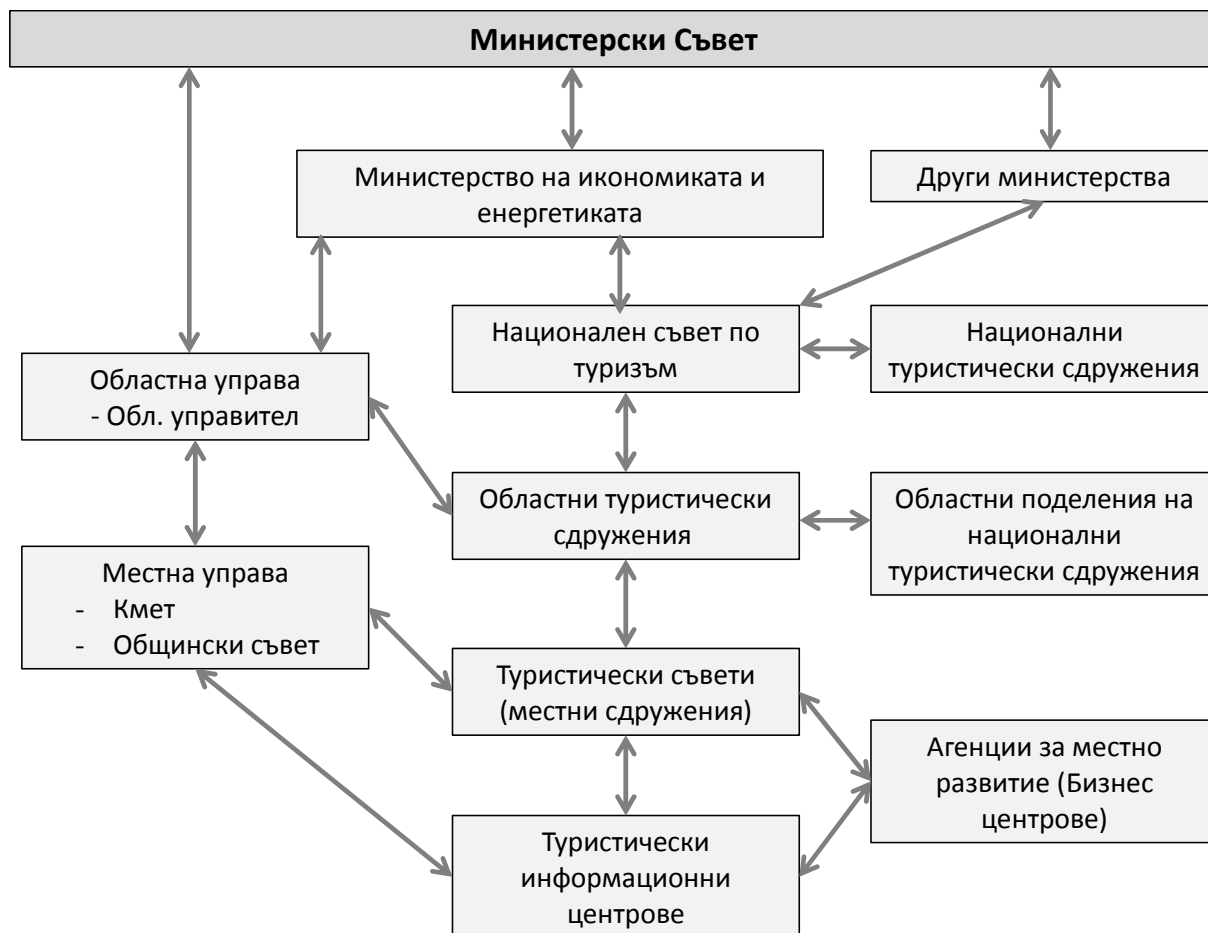
Данъци

Съгласно разпоредбите на *Закона за данъка за добавена стойност („ЗДДС“)* облагаемите доставки на стоки и услуги подлежат на облагане с данък добавена стойност. Ставката се определя на 20 на сто при облагаеми доставки, внос и вътрешно-общностни придобивания. Законът предвижда диференцирана ставка от 9 на сто при доставка на услуги по настаняване, предоставени в хотели, подобни заведения, ваканционно настаняване и площадки за къмпинги и каравани (Чл. 66. Ал.1 и Ал.2 от ЗДДС).

Данъкът се определя, като данъчната основа се умножи по ставката на данъка (Чл. 67. Ал.1 от ЗДДС).

Законът дефинира *Общата туристическа услуга* като услуга предоставена от туроператор на лице, което се възползва от нея пряко. *Пряко* означава, че туроператорът е получил стоката или услугата от други данъчно задължени лица и е предоставил на пътуващото лице без изменение и подлежи на специален ред на облагане (чл. 136 от ЗДДС). Ако доставката е с място на изпълнение на територията на трети страни *Общата туристическа услуга* е облагаема с нулева ставка (чл. 140 ал.1 от ЗДДС). Метода за определяне на данъка е определен в член 85 от *Правилника за прилагане на ЗДДС*.

Основни участници¹³



Министерството на икономиката и енергетиката (МИЕ) и други министерства

МИЕ е основната институция, която отговаря за туристическия сектор в България. То определя законодателната рамка, политиката, която ще се води в сектора и стратегията на България.

Начело с министъра, то има отговорността за имплементиране на държавната политика и координацията на дейностите на другите министерства и организации в работата им в сектор Туризмъ. Основни приоритети са международните отношения в сектора, законовата рамка за туристическата дейност, националния маркетинг и реклама, помощните действия по дейността на регионалните и местните клонове на туристическите организации, изготвянето на проучвания, анализи и прогнози за туристическия пазар и разработването на туристически продукти и обучение в туризма.

Националният съвет по туризъм (НСТ)

Съветът е създаден като е консултативен орган към министъра на икономиката и енергетиката. В НСТ присъстват и представители от бранша и браншовите асоциации и сдружения. НСТ има ролята да подпомага министъра на икономиката и енергетиката при формирането и провеждането на държавната политика в туризма; подпомага координацията на националната политика в областта на туризма; обсъжда концепции и програми за устойчиво развитие на

¹³ "ANNUAL TOURISM REPORTING TEMPLATE 2012",
http://ec.europa.eu/enterprise/sectors/tourism/files/annual_reports/2013/bulgaria_report_2012_en.pdf

туризма в страната и изразява становища по тях; прави предложения до министъра на икономиката и енергетиката за създаване, изменение, допълнение или отмяна на нормативни актове, свързани с развитието на туризма; разглежда въпроси, свързани с териториалното развитие, изграждането и поддържането на туристическата инфраструктура и привличането на чуждестранни инвестиции в туризма; обсъжда подготовката за туристическите сезони и анализира резултатите от тях; обсъжда резултатите от дейността на органите, на които е възложено упражняването на контрол в туризма и свързаните с него дейности, и дава препоръки за подобряване работата на контролните органи; разглежда въпроси и дава препоръки за подобряване защитата на потребителите на туристически услуги и разглежда и други въпроси от значение за развитието на туризма. (Източник: МИЕ)

Областни управители

Областните управители провеждат държавната политика в туризма на територията на областта. Съвместно с туристическите сдружения организират разработването на стратегия и програми за развитието на туризма и координират тяхното изпълнение. Областните стратегии и програми се съставят на основата на националните приоритети за развитие на туризма, както и на местните и регионалните туристически ресурси и нужди. Според Закона за туризма областните управители имат задължението да координират с кметовете от областта и с други областни управители в региона реализацията на Националната програма за развитие на туризма.

Общини

Съгласно Закона за местните данъци и такси, общините събират туристическа такса за ползване на средство за подслон, място за настаняване и туристическа хижа, приходите от която такса се разходват съгласно ежегодно приеманата общинска програма за развитие на туризма единствено за: инфраструктура обслужваща туризма; туристически информационни центрове; зелени площи; санитарно-хигиенни мерки; и реклама на туристически обекти. Размерът на таксата се определя с решение на общинския съвет.

Инфраструктура

Транспортната достъпност до туристическите обекти е от много голямо значение за качеството на предлагания съвкупен туристически продукт. За летния туризъм от изключителна важност е самолетния транспорт. 62% от летните посетители и от практикуващите специализиран туризъм чуждестранни туристи пристигат в България със самолет. Автомобилният транспорт е предпочитан основно от туристите от близките държави - около 80% от посетителите от Балканите пристигат така. България разполага с 3 основни летища - едно в столицата, и две на брега на Черно море, във Варна и Бургас. За 2013 отдадените на концесия летища Варна и Бургас са обслужили 3.8 млн. пътници, ръст от 5.5% за годината.

Повечето от туристическите обекти в България са достъпни чрез пътният транспорт поради географското разположение на България в близост до Централна и Югоизточна Европа, но инфраструктурата е в недобро състояние. Общата дължина на републиканската пътна мрежа на България е около 20 хил. км., като общата гъстота е по-ниска от средната за ЕС, покритието с висококласни пътища е неравномерно, изоставането в областта на магистралните пътища е чувствително, а състоянието на третокласните пътища (които са повече от 1/2 от общата дължина) е изключително лошо. Сред приоритетните инфраструктурни проекти са тези за развитие на автомагистралите „Марица“ (Турция -магистрала „Тракия“), „Струма“ (София-Гърция), и „Хемус“ (София-Варна), както и старта на работа по отсечката „София-Калотина“.¹⁴ Съществува и проект за изграждане на магистрала между Варна и Бургас - магистрала „Черно Море“ – но осъществяването му зависи от осигуряването на финансиране.

¹⁴ МППБ, <http://www.mrrb.government.bg/docs/1d22fc8e71367209f7479ef80ec2f7d3.ppt>

Други съществени компоненти на общата инфраструктура са електроснабдяването, водоснабдителната мрежа и канализацията, като основните проблеми са свързани с последните два от тях. В резултат на презастрояването на курортите и проблемите със собствеността и лошата поддръжка на вътрешната транспортна мрежа, водоснабдителната и канализационна инфраструктура, тяхното състояние не отговаря на изискванията на изградената туристическа инфраструктура. В тази връзка, 1.03 млрд. евро са предвидени от ЕС във връзка с подкрепа за изграждане на ВиК инфраструктура по Оперативна програма „Околна Среда” 2014-2020г¹⁵.

¹⁵ „Проект за Стратегията за устойчиво развитие на туризма, хоризонт 2030”, Министерство на Икономиката и Енергетиката, <http://www.strategy.bg/FileHandler.ashx?fileId=4567>

10. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Основна информация

Наименование и правна форма:	„АЛБЕНА" АД
Седалище и адрес на управление:	България, област Добрич, община Балчик, с. Оброчище 9630, КК"АЛБЕНА" - Административна сграда
Телефон:	(+359) 579 62 052
Уебсайт:	www.albena.bg
Email:	dvi@albena.bg
ЕИК:	834025872

„АЛБЕНА" АД е акционерно дружество с публичен статут съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа, вписано е в Регистъра на публичните дружества с протокол № 39/05.06.1998 година на Държавната комисия по ценните книжа. Акциите на Дружеството се търгуват на Българска фондова борса.

С разпореждане на Министерски съвет от 1991 г., съобразно изискванията на Търговския закон и ГПК, съществуващата от 1969 г. Държавна фирма "Албена" е преобразувана в Еднолично акционерно дружество "Албена" ЕАД, впоследствие през 1997 г. преобразувано в акционерно дружество. Датата на вписване в търговския регистър на „Албена“ АД е 5 май 1997 г.

Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

Понастоящем Дружеството е регистрирано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията (www.brra.bg).

Дружеството функционира съгласно Търговския Закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за туризма, Закона за устройството на черноморското крайбрежие и съответните подзаконовни нормативни актове, както и съгласно разпоредбите на Устава и други вътрешни актове.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е:

1. хотелиерство, ресторантьорство, туроператорска дейност в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимите разрешения;
2. продажба на стоки от внос и местно производство;
3. външно-икономическа дейност;
4. начална квалификация и преквалификация в учебен център;
5. организиране и провеждане на музикално-артистична дейност;
6. организиране на екскурзии в страната и чужбина;
7. предоставяне на транспортни информации, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм;
8. охранителна дейност в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимото разрешение;
9. изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти;

10. строителна и инженерингова дейност;
11. транспортни услуги;
12. сключване сделки и извършване плащания с местни и чуждестранни лица: извършване сделки с чуждестранна валута в наличност и по безкасов начин, в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимото разрешение;
13. авиационна дейност;
14. производство, преработка, съхранение и реализация на растениевъдна и животинска продукция; производство и реализация на хляб и хлебни изделия; изкупвателна и търговска дейност;
15. профилактична дейност и рехабилитация;
16. покупка на стоки или други вещи с цел тяхната препродажба в първоначален, преработен или обработен вид;
17. продажба на стоки от собствено производство;
18. търговско представителство и посредничество, консултантска дейност;
19. комисионни, спедиционни и превозни сделки,
20. както и всякакви други сделки, незабранени от закона.

Предметът на дейност на дружеството е отразен в чл. 5 от устава, приет на Общото събрание на акционерите, състояло се на 07.12.2002 г. и е изменен и допълнен от Общите събрания на акционерите, проведени на 26.06.2004 г. и на 26.06.2011 г. от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

11. РЪКОВОДСТВО И КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

„Албена“ АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите. Описанието на състава и правомощията на органа на управление по-долу е изготвено въз основа на Търговския закон, Устава на Дружеството, приет на Общото събрание на акционерите, състояло се на 07.12.2002 г. и впоследствие изменен и допълнен от Общите събрания на акционерите, проведени на 26.06.2004 г. и на 26.06.2011 г., както и въз основа на други вътрешни актове на Дружеството.

Общи правила

Членовете на Съвета на директорите се избират за срок от 5 години съгласно устава, като могат да бъдат преизбрани без ограничение. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани. Всеки член на СД може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до шест месеца след получаване на уведомлението Дружеството трябва да впише освобождаването му в Търговския регистър. В случай, че Дружеството не направи това, заинтересованият член на СД може сам да заяви за вписване това обстоятелство и съдът го вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

Състав на Съвета на директорите

Съветът на директорите на „Албена“ АД може да се състои от три до девет лица. Член на СД може да бъде дееспособно физическо лице. Съгласно устава, член може да бъде и юридическо лице. В този случай, юридическото лице определя представител за изпълнение на задълженията му в съвета. В случай, че такъв не е определен, юридическото лице се представлява от лицето, овластено да представлява дружеството. Също така, юридическото лице е солидарно и неограничено отговорно заедно с останалите членове на съвета за задълженията, произтичащи от действията на неговия представител.

Не може да бъде член на Съвета на директорите лице, което към момента на избора е осъдено с влязла в сила присъда за престъпление против собственост, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система на Република България или чужбина, освен ако е реабилитирано. Това обстоятелство се доказва със свидетелство за съдимост.

Не може да бъде член на Съвета на директорите лице, което е било член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори.

Управление и представителство

Дружеството се управлява и представлява по едностепенната система от Съвет на директорите, който възлага и оправомощява един или няколко изпълнителни членове да управляват и представляват Дружеството като овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

Права и задължения на членовете на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите на „Албена“ АД имат еднакви права и задължения. Те са длъжни да изпълняват задълженията си в интерес на Дружеството, като изпълняват задълженията си по чл. 116б от ЗППЦК и да пазят тайните на Дружеството и след като престанат да бъдат членове на СД.

Членовете на СД организират и ръководят дейността на Дружеството съобразно закона, решенията на Общото събрание и решенията на СД.

Съветът на директорите на „Албена“ АД:

1. Взема решения за участие на Дружеството в други дружества в страната и чужбина, както и за откриване на клонове и представителства в страната и чужбина;

2. Избира и сключва договори с прокуристи на дружеството;
3. Предлага на Общото събрание, Съвета на директорите да бъде овластен за сключване на сделки по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, като за целта представи пред Общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията по сделките по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Този доклад трябва да е част от материалите, предоставен на акционерите при свикване на общото събрание.
4. Взема решение за:
 - a. Прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие;
 - b. Разпореждане с активи, чиято обща стойност през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет;
 - c. Поемане на задължения или предоставяне на обезпечения към едно лице или към свързани лица, чийто размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет.

Лицата, които представляват и управляват Дружеството, след изрично овластяване от Общото събрание могат да извършат сделки по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

Заинтересованите членове на СД не участват при вземане на решения по чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК.

В компетенциите на Съвета на директорите е решаването на всички въпроси, свързани с упражняването на правата на едноличен собственик в едноличните дружества, чийто собственик е „Албена“ АД, така и на упражняването на членствените права в търговските дружества, в които е акционер или съдружник. СД има право да овласти с тези правомощия или с част от тях изпълнителния директор. СД обсъжда и решава всички въпроси, освен тези, които са от компетентността на Общото събрание съгласно закона или устава на Дружеството.

Общото събрание може да освободи от отговорност член на управителен и контролен орган на редовно годишно общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обнародвана поканата за свикване на общото събрание.

Членове на Съвета на директорите

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Съветът на директорите се състои от 7 члена.

Настоящият състав на членовете е избран за мандат от 5 години на годишното общо събрание на акционерите на „Албена“ АД, състояло се на 18.05.2013 г.

Служебният адрес на всички членове на Съвета на директорите е:

с. Оброчище 9630, област Добрич, община Балчик, КК "Албена" - Административна сграда.

По-долу е представена кратка информация за членовете на Съвета на директорите.

1 . Ивелина Ненкова Грозева – Председател на Съвета на директорите

Г-жа Грозева е Председател на Съвета на директорите на „Албена“ АД от 23 юни 2001 г. От 1993 г. до момента е директор „Финанси и развитие“ в Дружеството, като преди това е заемала длъжностите Главен счетоводител (от 1985 г. – 1993 г.) и счетоводител (от 1980 г. – 1985 г.).

Г-жа Грозева е завършила ВИНС „Димитър Благоев“, гр. Варна.

Участие в управлението и собствеността на други дружества:

„Албена Холдинг“ АД - Член на Съвет на директорите

„Албена Инвест Холдинг“ АД – Председател на УС

„Българска хотелиерска и ресторантьорска асоциация“ (БХРА) – Първи заместник председател на Управителен съвет

„Тихия кът“ АД – Председател на Съвет на директорите

„Б Инвест“ АД“ - Председател на Съвет на директорите и значително участие

„Бялата Лагуна“ АД - Член на Съвет на директорите

„Албена приват“ АД /в ликвидация/ - Член на Управителен съвет.

Дружеството „Албена приват“ АД е учредено с цел приобщаване на лица и организации споделящи целите и идеите, които си е поставил сформирания се тогава 'Приватизационен фонд Албена инвест'. При вземане на решение за ликвидация на дружеството на всеки акционер се дава възможност да избира какво да получи:

- Акции от "Албена инвест холдинг" АД
- Парични средства, съразмерно с правото на ликвидационна квота на всеки акционер.

Поради големият брой физически лица акционери и необходимост всеки един от тях да бъде издирен за да се провери информацията за него с цел коректно предаване на Централен депозитар и получаване на депозитарни разписки, периодът по ликвидация на дружеството се проточи. Проведено е заключително заседание на Общото събрание на акционерите и предстои заличаване на дружеството в Търговския регистър.

2 . Радосвет Крумов Радев – Зам. председател на Съвета на директорите

Г-н Радев е заместник председател на СД на „Албена“ АД от 18 март 1997 г. Той е завършил Юридическия факултет на Софийски университет „Св. Климент Охридски“ през 1984 г. След това от 1985 г. до 1986 г. работи в Софийски градски съд, а от 1986 г. до 1992 г. – в Българско национално радио. През 1989 г. основава първата частна фирма „Дарик“ и регистрира първите дъщерни фирми на компанията през 1991 г. През 1992 г. основава и „Дарик радио“.

Г-н Радев е независим член в Съвета на директорите на Дружеството.

Участие в управлението и собствеността на други дружества:

„Дарик радио“ АД – Председател на Съвета на директорите, съдружник, упражнява значителен контрол върху дружеството

„Дарик“ АД - Председател на Съвета на директорите, представител, съдружник, упражнява значителен контрол върху дружеството

„Доверие - обединен холдинг“ АД - Член на Надзорен съвет

„Доверие - капитал“ АД - Член на Надзорен съвет

„Дарик имоти България“ АД - Член на Съвет на директорите, упражнява значителен контрол върху дружеството

„Софарма Билдингс“ АДСИЦ - Член на Съвет на директорите

„Медика“ АД София – Член на Надзорен съвет

„Цитадела“ ЕООД – Управител, упражнява значителен контрол върху дружеството

„Дунав“ АД – Член на Съвет на директорите

„Доверие – Брико“ АД - Член на Надзорен съвет
„Дарик нет“ АД - Член на Съвет на директорите
„Мост финанс мениджмънт“ АД - Член на Съвет на директорите
Сдружение "Българска стопанска камара - съюз на българския бизнес" - Член на Управителен съвет
Фондация "АТАНАС БУРОВ" - Член на колективен орган на управление
Сдружение "Национален борд по туризъм" - Член на Управителен съвет
Сдружение "Съюз на българските национални електронни медии" – Председател
Фондация "Тракия" - Член на колективен орган на управление
Сдружение "Български читалищен съюз света София" - Член на колективен орган на управление
„Ел джи ар консулт“ ООД – Съдружник
„Прайм булгар уайн“ ЕООД – Едноличен собственик на капитала
„Медиамикс груп“ ООД – Съдружник
„Прайм бродкастинг пойнт“ ЕООД - Едноличен собственик на капитала
"ЕН ЕР ДЖИ - НОВА РАДИО ГЕНЕРАЦИЯ" ЕООД - УПРАВИТЕЛ

Данни за прекратени участия в управлението, дейността и/или собствеността в дружества:

„БИГ БГ“ ЕООД – Съдружник до 24.06.2010 г.
„Уел към ОО“ ЕООД – Съдружник до 26.11.2013 г.
„Расафи“ ЕООД – Управител до 07.05.2014 г.

3 . Красимир Веселинов Станев – Член на Съвета на директорите; Изпълнителен директор на Дружеството

Г-н Станев е член на Съвета на директорите на Дружеството от 28 юли 1989 г. Той е изпълнителен директор на „Албена“ АД от 1991 год., от 1990 г. до 1991 г. е бил генерален директор на дружеството, а в периода 1986 г. – 1990 г. - зам. ген. директор на ТК Балкантурист Албена.

Г-н Станев е завършил Икономически университет гр. Варна със специалност „Икономика и организация на туризма“.

Участие в управлението и собствеността на други дружества:

„Албена Холдинг“ АД - Член на Съвет на директорите и значително участие
„Албена Инвест Холдинг“ АД - Председател на Надзорен съвет
„Ен Джи А“ АД - Член на Съвет на директорите и значително участие
„Приморско клуб“ ЕАД - Председател на Съвет на директорите
„ЕКО АГРО“ АД - Председател на Съвет на директорите
„ПЕРПЕТУУМ МОБИЛЕ“ АД - Председател на Съвет на директорите
"БУЛПРОЗ ИНК" ООД - Съдружник

4 . Иван Колев Калинков – Член на Съвета на директорите

Г-н Калинков е член на Съвета на директорите на „Албена“ АД от 23 юни 2001 г. Председател е на УС на „Албена Инвест Холдинг“ АД в периода 1996 г. - 2001 г., след което става член на УС на дружеството до 2005 г., а от 2005 г. до 2009 г. отново е Председател на УС. От 1991 г. до 1993 г. е зам. ген. директор на „Албена“ АД, като преди това е заемал длъжностите Директор „Снабдяване“ и Директор „Легова, валутна търговия и снабдяване“ в ТК „Албена“.

Г-н Калинков завършва ВИИ „Карл Маркс“ в София, специалност ИОУ на хранително-вкусовата промишленост.

Г-н Калинков е независим член в Съвета на директорите на Дружеството.

Участие в управлението и собствеността на други дружества:

„Бряст – Д“ АД – Представител, Член на Съвет на директорите и значително участие

„Албена приват“ АД /в ликвидация/ - Член на управителен съвет

Дружеството „Албена приват“ АД е учредено с цел приобщаване на лица и организации споделящи целите и идеите, които си е поставил сформирания се тогава 'Приватизационен фонд Албена инвест'. При вземане на решение за ликвидация на дружеството на всеки акционер се дава възможност да избира какво да получи:

- Акции от "Албена инвест холдинг" АД
- Парични средства, съразмерно с правото на ликвидационна квота на всеки акционер.

Поради големият брой физически лица акционери и необходимост всеки един от тях да бъде издирен за да се провери информацията за него с цел коректно предаване на Централен депозитар и получаване на депозитарни разписки, периодът по ликвидация на дружеството се проточи. Проведено е заключително заседание на Общото събрание на акционерите и предстои заличаване на дружеството в Търговския регистър.

Данни за прекратени участия в управлението, дейността и/или собствеността в дружества

„Албена Инвест Холдинг“ АД - Член на управителен съвет до 21.05.2009 г.

5 . Маргита Петрова Тодорова – Член на Съвета на директорите

Г-жа Тодорова е член на СД на „Албена“ АД от 23 юни 2001 г. Тя заема длъжността Директор Маркетинг и продажби в Дружеството от 1995 г. Г-жа Тодорова има дългогодишен опит в „Албена“ АД като е заемала различни ръководни длъжности в Дружеството като Ръководител сектор Маркетинг и продажби, Контрактинг Мениджър, Ръководител кантора скандинавски страни и др. Завършила е Икономически Университет Варна, специалност „Икономист по туризма“, има допълнителни квалификации от School of International Management and Business Administration и Hoge Hotelschool Maastricht.

Участие в управлението и собствеността на други дружества:

„Албена Холдинг“ АД - Член на Съвет на директорите

„Албена Инвест Холдинг“ АД - Член на Надзорен съвет

6 . Жельо Стайков Желев – Член на Съвета на директорите

Г-н Желев е член на Съвета на директорите на „Албена“ АД от 9 декември 2002 г. Получава висшето си образование във Варненския университет, специалност „Външна търговия“.

Започва кариерата си като старши икономист в системата на Държавните земеделски стопанства – ДЗС „Раковски“ – Балчишка околия. От 1966 г. за период от единадесет години работи като директор на ДТП „Балкантурист“ – гр. Добрич и като генерален директор на ТК „Албена“. През 1977 г. е назначен за Първи зам. председател на Комитета по туризъм и ръководител на Изпълнителния блок, а през 1978 г. е назначен за Генерален представител на Комитета по туризъм в Съветския съюз, където работи до 1984 г. След като се връща в България отново работи в Комитета по туризъм до своето пенсиониране през 1990 г., след което продължава да работи като консултант.

Г-н Желев е независим член в Съвета на директорите на Дружеството.

Участие в управлението и собствеността на други дружества:

“Солвекс туринвест” ЕООД - Управител

Фондация "Албена" - Председател, Управляващ

РИТ ТУР ООД - Съдружник

7. Иванка Стоилова Данчева – Член на СД;

Г-жа Данчева е член на СД на „Албена“ АД от 18 май 2013 г. Тя е изпълнителен директор и член на УС на „Албена Инвест Холдинг“ от 2009 г. През 2009 г. е прокурист на „Фохар“ АД – дружество, занимаващо се отдаване под наем на недвижими имоти. От 1979 г. до 2009 г. е заемала различни длъжности в дружеството за производство и търговия на преди „България – 29“ АД: Прокурист (2004 г. – 2009 г.), Директор финансови и икономически въпроси и Гл. счетоводител (1992 г. – 2004 г.), Гл. счетоводител (1985 г. – 1991 г.) и др.

Г-жа Данчева е завършила ВИИ „Карл Маркс“ в София, специалност „Счетоводна отчетност“ след което придобива различни следдипломни квалификации за мениджмънт, сред които следдипломна квалификация по стопанско управление от Висше техническо училище „Ангел Кънчев“, Русе и Европейски институт за мениджъри, гр. Щутгарт, Германия.

Участие в управлението и собствеността на други дружества:

„Албена Инвест Холдинг“ АД - Изпълнителен директор, Член на Управителен съвет

"Фохар" АД - Член на Съвет на директорите

"Ахтопол Ризорт" ЕАД - Член на Съвет на директорите

"Прима Финанс" ЕАД - Изпълнителен Член и Представяващ дружеството, Член на Съвет на директорите

„Алфа Консулт 2000“ ЕООД – Управител

"Албена Автотранс" АД - Член на Съвет на директорите

„Добруджански текстил" АД - Член на Съвет на директорите

"Идис" АД - Член на Съвет на директорите

"България-29" АД - Член на Съвет на директорите

"Соколец-Боровец" АД - Член на Съвет на директорите

"Складова техника" АД - Член на Съвет на директорите

"Ико Бизнес" АД - Член на Съвет на директорите

Данни за прекратени участия в управлението, дейността и/или собствеността в дружества

"Хемустурист" АД –Член на съвет на директорите до 07.04.2014 г.

„Екопласт“ – Представител до 03.02.2011 г., когато дейността на дружеството е прекратена.

„Бета Консулт 2000“ ЕООД – Управител до 12.07.2013 г., когато дружеството се влива в „Алфа Консулт 2000“ ЕООД

Фамилни връзки

Между членовете на Съвета на директорите не съществуват фамилни връзки.

Друга информация относно членовете на Съвета на директорите

Към датата на съставяне на настоящия Проспект през последните пет години никой от тях не е:

- осъждан за измама;
- свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация¹⁶
- официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи)
- лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент.

Конфликт на интереси

Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Дружеството и техния личен интерес или други задължения;

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект на Дружеството не са известни договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които, което и да е лице от състава на Съвета на директорите на „Албена“ АД да е избрано за член на управителния орган.

Не са налице ограничения, приети от членовете на Съвета на директорите на „Албена“ АД за разпореждането, в рамките на определен период, с техните авоари в ценни книжа на Емитента.

Участие на членове на Съвета на директорите в Предлагането

Доколкото е известно на Дружеството, към датата на изготвяне на настоящия Проспект никой от членовете на Съвета на директорите няма намерение да вземе участие в Предлагането и да придобие Предлагани Акции или все още не са взели решение по този въпрос.

¹⁶ Във връзка с участието на двама от членовете на СД на „Албена“ АД в управлението на „Албена Приват“ АД, моля да имате предвид следното. Дружеството „Албена приват“ АД е учредено с цел приобщаване на лица и организации споделящи целите и идеите, които си е поставил сформирания се тогава „Приватизационен фонд Албена инвест“. При вземане на решение за ликвидация на дружеството на всеки акционер се дава възможност да избира какво да получи:

- Акции от „Албена инвест холдинг“ АД
- Парични средства, съразмерно с правото на ликвидационна квота на всеки акционер.

Поради големият брой физически лица акционери и необходимост всеки един от тях да бъде издирен за да се провери информацията за него с цел коректно предаване на Централен депозитар и получаване на депозитарни разписки, периодът по ликвидация на дружеството се проточи. Проведено е заключително заседание на Общото събрание на акционерите и предстои заличаване на дружеството в Търговския регистър.

Възнаграждения и компенсации

„Албена“ АД прилага политиката си за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Съгласно политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Албена“ АД, Общото събрание на Дружеството определя тяхното възнаграждение.

Понастоящем не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

Общото събрание на акционерите, проведено на 18.05.2013 г., е определило месечното възнаграждение за всеки от членовете на СД да е в размер на две средни брутни работни заплати за служителите в Дружеството за съответния месец. Взето е също решение при постигане на положителен финансов резултат общо на всички членове на Съвета да се изплати допълнително възнаграждение в размер до 1% от положителния финансов резултат след облагане.

Размерът на постоянното възнаграждение на Изпълнителния директор се определя в заключения с него договор за възлагане на управлението.

Възнагражденията, получени общо през 2013 година от членовете на Съвета на Директорите са в размер на 287 хиляди лева. Изплатените възнаграждения на индивидуална основа за този период са както следва:

▪ Ивелина Ненкова Грозева	53475.00 лв.
▪ Радосвет Крумов Радев	47720.00 лв.
▪ Красимир Веселинов Станев	53475.77 лв.
▪ Маргита Петрова Тодорова	41966.00 лв.
▪ Иван Колев Калинков	41966.00 лв.
▪ Желъо Стайков Желев	41966.00 лв.
▪ Иванка Стойлова Данчева	6810.00 лв.

На членовете на СД не са изплащани обезщетения в натура, съответно посочената обща сума на изплатените на членовете на СД възнаграждения не включва обезщетения в натура.

Към 31.12.2013 г. не са заделяни или изплащани обезщетения при пенсиониране на член на СД. Правят се задължителните осигурителни вноски предвидени по КСО.

Информация за договорите на членовете на СД с Дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта

Договорните отношения на членовете на Съвета на директорите с Дружеството или с някое от неговите дъщерни дружества не дават право на членовете на СД на обезщетения при прекратяването им над тези, определени от българското законодателство (по-конкретно в случай на прекратяване на служебно/трудова правоотношение служителят има право на компенсационно плащане за неизползваните от него отпуски; също така, в случай на прекратяване на служебно/трудова правоотношение по повод на пенсиониране служителят има право да получи плащане в размер на брутната си заплата за период до 6 месеца).

Дати на изтичане на текущия срок за заемане на длъжностите от членовете на СД и период, през който лицата са заемали тази длъжност

Настоящия състав на членовете е избран за мандат от 5 години на годишното общо събрание на акционерите на „Албена“ АД, състояло се на 18.05.2013 г.

Поради различните дати, от които членовете на СД на Дружеството заемат тази длъжност, информацията е посочена индивидуално за всеки от тях по-горе.

Информация за акционерното участие и всякакви опции за подобни акции в „Албена“ АД на всеки от членовете на СД на Дружеството към датата на Проспекта

Към датата на проспекта членовете на Съвета на директорите, притежават 6 942 броя акции, които представляват 0.16% от капитала на Дружеството. Индивидуалното акционерно участие на всеки от членовете на Съвета на директорите е както следва:

Член на СД	Брой притежавани акции	Процентно участие в капитала
Ивелина Ненкова Грозева	150	0.0035%
Радосвет Крумов Радев	-	-
Красимир Веселинов Станев	-	-
Иван Колев Калинков	2 640	0.0618%
Маргита Петрова Тодорова	4 152	0.0972%
Жельо Стайков Желев	-	-
Иванка Стоилова Данчева	-	-

На членовете на Съвета на директорите, както и на висшия ръководен състав на дружеството към момента не са предоставени опции върху ценни книжа, собственост на Дружеството.

Информация за одитния комитет на Дружеството

Общото събрание на акционерите на „Албена“ АД, проведено на 18.05.2013 г., е избрало одитен комитет на Дружеството с мандат от 2 години в следния състав:

Председател – Светлана Костадинова Димова – юрист по образование, практикуваща от 2001 г.

Член - Добринка Върбанова Петкова – икономист по образование, практикуваща счетоводство от 1994 г.

Член – Геновева Георгиева Герасимова-Петрова – икономист по образование

Годишното възнаграждение на член на одитния комитет е 300.00 лв.

Корпоративно управление

„Албена“ АД извършва дейността си в съответствие със законодателството на Република България.

През 2007 г. БФБ прие Национален кодекс за корпоративно управление („**Кодекса на БФБ**“), който включва всички международно приети принципи за корпоративно управление и добри практики в областта. Кодексът на БФБ е задължителен за дружествата, чиито акции се търгуват на основния пазар на БФБ.

Кодексът на БФБ се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“, което означава, че Дружеството следва да спазва препоръките на Кодекса, а в случай на отклонение или неспазване неговото ръководство трябва да изясни причините за това. Информация относно прилагането на съобразяването с Кодекса на БФБ се разкрива в годишния отчет на Дружеството, който се публикува чрез специализирана информационна агенция, както и на интернет страницата на дружеството.

Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса. Кодексът на БФБ взема под внимание регулаторната рамка. Без да я повтаря, Кодексът на БФБ препоръчва как българските компании да прилагат добрите практики и принципите на корпоративно управление. Правилата и нормите на Кодекса на БФБ са стандарти за управлението и надзора на публичните дружества, доказали през годините своята ефективност. В основата на Кодекса на БФБ е разбирането за корпоративното управление като балансирано взаимодействие между акционери, ръководства на компании и заинтересованите лица. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност на дружеството пред обществото.

В него са предложени правила за защита на акционерите, прозрачност, за работа на корпоративните ръководства и съобразяване със заинтересованите лица, адресирани до публичните дружества и дружества, които планират да придобият публичен статут.

„Албена“ АД е приела програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, която е представена на Комисията за финансов надзор и се изпълнява от дружеството. Тази програма урежда основните насоки и принципи на доброто корпоративно управление на „Албена“ АД, в съответствие с международно признатите стандарти и при спазване на разпоредбите на българските законови и подзаконови нормативни актове. Заложените в Програмата за добро корпоративно управление на „Албена“ АД положения бяха до голяма степен реализирани. Всеки инвеститор може да се запознае с програмата в интернет сайта на емитента <http://corporate.albena.bg/code-of-good-corporate-governance.html>.

12. ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ И ПРОДАВАЩИ АКЦИОНЕРИ

Основни акционери

По-долу е представена информацията относно акционерната структура на Дружеството (пряко и косвено участие на 5 и над 5 на сто в капитала на дружеството), въз основа на информация, предоставена от основните акционери в Дружеството, както и информацията към датата на проспекта.

Съгласно гореспоменатото основните акционери, т.е. лицата, които притежават пряко поне 5% от общия брой гласове на Общото събрание, са:

- **Албена Холдинг АД**, седалище и адрес на управление: общ. Балчик, с. Оброчище, кк Албена, сградата на Централно управление на Албена АД, офис 443 – притежава 2 307 584 броя акции по 1 лев от капитала на Дружеството на обща стойност 2 307 584 лв., осигуряващи 2 307 584 гласа от Общото събрание на акционерите, представляващи 54% от капитала на Дружеството.
- **Албена Инвест Холдинг АД**, седалище и адрес на управление: общ. Балчик, с. Оброчище, кк Албена, Централно управление офис 219 – притежава 879 131 броя акции по 1 лев от капитала на Дружеството на обща стойност 879 131 лв., осигуряващи 879 131 гласа от Общото събрание на акционерите, представляващи 20.57% от капитала на Дружеството.
- **Община Балчик**, седалище и адрес на управление: общ. Балчик, гр. Балчик, пл. “21-ви септември” №6 – притежава 304 570 броя акции по 1 лев от капитала на Дружеството на обща стойност 304 570 лв., осигуряващи 304 570 гласа от Общото събрание на акционерите, представляващи 7.13% от капитала на Дружеството.

Дружеството е изкупило обратно и притежава 128 000 собствени акции, които представляват 3% от акционерния капитал на „Албена“ АД.

Към датата на Проспекта най-голямо участие в капитала на Албена Холдинг АД има Красимир Веселинов Станев (член на Съвета на директорите на Албена АД), който притежава 49.91% от акциите с право на глас, следван от Ивелина Ненкова Грозева (член на Съвета на директорите на Албена АД) с 10.80% от акциите с право на глас, Иван Колев Калинков (член на Съвета на директорите на Албена АД) с 10.43% от акциите с право на глас, Тодор Колев Радев с 7.66% от акциите с право на глас и Маргита Петрова Тодорова (член на Съвета на директорите на Албена АД) с 6.11% от акциите с право на глас. Съгласно чл. 146 от ЗППЦК, Албена Холдинг АД не се контролира поотделно от нито едно от изброените по-горе лица и следователно нито едно от тези лица не трябва да бъде считано за непряк собственик, чрез Албена Холдинг АД, на Албена АД.

Към датата на проспекта най-голямо участие в капитала на Албена Инвест Холдинг АД има Албена Холдинг АД, което притежава 41.99% от капитала на дружеството, следвано от Албена АД с 7.39% от капитала на дружеството и Универсален пенсионен фонд Доверие АД с 6.78% от капитала на дружеството. Съгласно чл. 146 от ЗППЦК, Албена Инвест Холдинг АД не се контролира поотделно от нито едно от изброените по-горе лица и следователно нито едно от тези лица не трябва да бъде считано за непряк собственик, чрез Албена Инвест Холдинг АД, на Албена АД.

Никой от посочените по-горе акционери не притежава различни права на глас в Общото събрание на Дружеството.

Контрол върху Дружеството

Албена Холдинг АД притежава пряко 54% от капитала на Албена АД и непряко чрез Албена Инвест Холдинг 8.64% от капитала на Албена АД. В този смисъл Албена Холдинг АД контролира пряко Албена АД.

На Албена АД не е известно наличието на договорености относно последваща промяна в контрола на Дружеството.

Всички Акции, притежавани от упоменатите по-горе акционери, са обикновени акции и всяка от тях осигурява на акционера един глас в Общото събрание. Основните акционери, споменати по-горе, не притежават други права на глас в Общото събрание, различни от правата на глас на останалите акционери в Дружеството.

Няма други физически или юридически лица, или групи от такива, които да имат контрол над Дружеството. На Дружеството не е известно наличието на споразумения, които могат да имат за последица придобиването на контрол и/или последваща промяна в контрола върху Дружеството.

Всички акционери в Дружеството, включително основните акционери, упражняват акционерните си права, предоставени им от Търговския Закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други актове на Дружеството не съдържат разпоредби, които изрично да са насочени към предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери в Дружеството. Следва да се имат предвид малцинствените права на акционерите, съгласно нормативната уредба, приложима спрямо публичните дружества.

Продаващ Акционер

Предлаганите Акции се предлагат от Община Балчик, с адрес пл. "21-ви септември" №6, 9600 гр. Балчик, в качеството ѝ на предложител на пакет от 304 570 обикновени поименни акции, представляващи 7.13% от капитала на "Албена" АД.

13. РАЗВОДНЯВАНЕ

Осъществяване на Предлагането няма да има за резултат каквото и да е разводняване на акционерните участия в Дружеството и общия брой гласове, който всеки акционер може да упражнява на Общо събрание няма да се промени.

14. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Групата е сключвала и възнамерява да сключва и в бъдеще сделки със свързани лица по смисъла на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“ (приложение към Регламент (ЕО) No 1126/2008 от 3 ноември 2008 г. за приемане на някои международни счетоводни стандарти в съответствие с Регламент (ЕС) No 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета, изменен от Регламент (ЕО) No 1274/2008 от 17 декември 2008 г. за изменение на Регламент (ЕО) No 1126/2008 за приемане на някои международни счетоводни стандарти в съответствие с Регламент (ЕО) No 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета във връзка с Международен счетоводен стандарт (МСС) 1.

Освен ако не е посочено друго, изброените по-долу лица се считат за свързани лица за Албена АД през 2011, 2012 и 2013 г. („Свързани Лица“):

- **Дъщерни дружества:** МЦ Медика Албена ЕАД, Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД, Албена тур ЕАД, Екоплод ЕООД, Приморско клуб ЕАД, Бялата лагуна АД, Интерскай АД, Еко агро АД, Екострой АД, Тихия кът АД, Хотел де Маск АД, Визит България ЕООД, Актив СИП ООД, Дрогерии Медика Албена ЕООД, ДП Екострой Украйна, Перпетуум Мобиле БГ АД, Фламинго Турс ЕООД Германия;
- **Асоциирани дружества:** Албена Автотранс АД, Здравно учреждение Медика Албена, МЦ Медикс България ООД, Албена Инвест Холдинг АД;
- **Други свързани дружества:** Соколец Боровец АД, Хемус Турист АД, Добруджански текстил АД, България – 29 АД, Идис АД, Ико-Бизнес АД, Фохар АД, Алфа консулт ЕООД, Бета консулт ЕООД, Прима финанс ЕАД, Бряст Д АД, Складова Техника АД, Фабрика за бутилиране на пиво АД;
- **Основен акционер:** Албена Холдинг АД (виж “Основни акционери и продаващи акционери”);
- **Акционери със значително влияние:** Албена Инвест Холдинг АД, Община Балчик
- **Членове на Съвета на Директорите;**
- **Членове на Надзорния съвет.**

Дружеството се контролира от Албена Холдинг АД, която притежава 54% от акциите му. Останалите 46% се притежават от миноритарни акционери, като най-значителни от тях са Албена Инвест Холдинг АД с 20.58% и Община Балчик с 7.13%.

В периода между 1 януари 2011 г. и 31 март 2014 г. с изключение на сделките, посочени в този раздел, Дружествата от Групата не са сключвали други сделки със свързани лица, които поотделно или заедно са съществени.

Сделките със свързани лица на Албена АД, са както следва:

Сделки със свързани лица

хил.лв.	За годината, завършваща на 31 декември			
	27.05.2014	2013 г.	2012 г.	2011 г.
Продажба на стоки и услуги	1 969	8 120	4 739	8 614
Албена Холдинг АД (туристически услуги)	-	1	-	-
Албена Тур АД	1 047	5 567	3 661	7 511
Медицински център Медика Албена ЕАД (наем сграда и активи)	3	336	433	634
Екострой АД	8	21	17	22
Еко Агро АД (продажба на стоки и материали, наеми)	598	679	333	227
Бялата лагуна АД (продажба на стоки и материали)	19	92	40	48
Тихия кът АД	-	1	13	4
Интерскай АД (услуги)	12	54	87	118
Приморско клуб ЕАД	30	62	60	-
Перпетуум мобиле БГ АД (продажби, наем активи)	18	250	22	-
Фламинго Турс ЕООД (туристически услуги)	227	1 028	22	-
Актив СИП ООД	3	5	6	-
Хотел де Маск АД	2	-	-	-
Екоплод ЕООД	2	1	-	-
Албена Инвест Холдинг АД	-	2	2	2
Албена Автотранс АД	-	18	43	45
ЗУ Медика Албена АД	-	2	-	-
Соколец Боровец АД	-	1	-	-
Хемус Турист АД	-	-	-	3
Закупуване на стоки и услуги	1 658	4 775	4 477	5 774
Албена Тур АД (туристически и транспортни услуги)	110	961	427	982
Медицински център Медика Албена ЕАД (медицински услуги)	4	102	84	88
Екострой АД (строителни услуги)	858	1 060	1 227	2 188
Еко Агро АД (стоки и услуги)	171	932	1 032	707
Интерскай АД (услуги)	84	117	366	263
Приморско клуб ЕАД	-	18	27	-
Бялата Лагуна АД	-	12	-	-
Екоплод ЕООД	2	-	-	-
Актив СИП ООД	46	17	-	-
Тихия кът АД	-	-	4	-
Хотел Де Маск АД	3	-	-	25
Фламинго Турс ЕООД (туристически услуги)	45	38	-	-
Албена Автотранс АД (транспортни услуги)	275	1 053	1 227	1 044
Бряст Д АД (хотелско обзавеждане)	59	462	80	477
Соколец Боровец АД	-	-	2	-
Албена Инвест Холдинг АД	1	3	1	-

За годината, завършваща на 31 декември				
хил.лв.	27.05.2014	2013 г.	2012 г.	2011 г.
Приходи от дялово участие	-	177	324	625
Албена тур АД	-	-	100	370
Екострой АД	-	35	43	-
Албена Инвест Холдинг АД	-	102	102	203
Алианц България АД	-	-	49	46
Здравно Учреждение Медика Албена	-	40	30	6
Приходи от лихви по заеми към свързани лица	-	253	340	256
Бялата Лагуна АД	-	111	173	108
Интерскай АД	-	45	58	66
Тихия кът АД	-	12	22	15
Еко Агро АД	-	35	46	42
Хотел де Маск АД	-	45	41	25
Фламинго Турс ЕООД	-	5	-	-
Разходи за лихви към свързани лица	86	271	305	179
Албена Инвест Холдинг АД	86	271	305	179
Възнаграждение на ключов ръководен персонал	602	1 002	956	988
Заплати и други краткосрочни доходи	586	987	942	960
Социални осигуровки	16	15	14	28
Задължения към ключов ръководен персонал	62	55	69	59
Вземания от свързани лица	1 543	824	2 439	2 256
Албена тур АД	-	-	153	74
Бялата лагуна ЕАД	10	-	633	539
Еко Агро АД	742	71	1 091	924
Интерскай АД	88	87	487	552
Актив СИП ООД	25	22	27	12
Перпетуум мобиле БГ АД	21	31	21	-
Фламинго Турс ЕООД	615	609	24	-
Приморско клуб ЕАД	30	-	-	-
МЦ Медика Албена ЕАД	2	-	-	116
Екострой АД	2	-	-	22
Хотел Де Маск АД	2	-	-	-
Екоплод ЕООД	2	-	-	-
Тихия кът АД	-	-	-	5
Хемус Турист АД	-	-	-	3
Добруджански текстил АД	-	-	-	1
Соколец Боровец АД	4	4	3	-
Албена Инвест Холдинг АД	-	-	-	6
Албена Холдинг АД	-	-	-	2
Предоставени аванси	180	84	184	362
Екострой АД	-	67	122	307
Еко Агро АД	47	-	-	-
Интерскай АД	4	-	-	-
Актив СИП ООД	17	17	12	45
Бряст Д АД	12	-	50	-
Албена Автотранс АД	100	-	-	-
ЗУ Медика Албена АД	-	-	-	10

хил.лв.	За годината, завършваща на 31 декември			
	27.05.2014	2013 г.	2012 г.	2011 г.
Вземане за дивидент	-	-	92	202
Екострой АД	-	-	92	202
Заеми към свързани лица	2 000	1 836	12 337	9 480
Бялата Лагуна АД	-	-	6 195	4 626
Интерскай АД	-	-	2 062	2 062
Тихия кът АД	-	-	500	518
Еко Агро АД	-	-	2 099	1 370
Хотел де Маск АД	2 000	1 836	1 481	886
ЗУ Медика Албена АД	-	-	-	18
Вземане за лихви по заеми към свързани лица	199	181	639	396
Бялата Лагуна АД	-	-	348	174
Интерскай АД	-	-	123	66
Тихия кът АД	-	-	5	15
Еко Агро АД	-	-	31	50
Хотел де Маск АД	199	176	132	91
Фламинго Турс ЕООД	-	5	-	-
Задължения към свързани лица	280	587	242	747
Екострой АД	42	90	11	122
МЦ Медика Албена ЕАД	5	1	10	-
Еко Агро АД	2	-	60	304
Албена Тур ЕАД	48	45	-	-
Бялата Лагуна АД	55	10	11	-
Приморско клуб ЕАД	-	67	8	-
Хотел де Маск АД	3	-	-	-
Перпетуум мобиле БГ АД	-	-	13	-
Екоплод АД	2	-	-	203
Албена Автотранс АД	121	372	122	106
Албена Инвест Холдинг АД	2	2	-	-
ЗУ Медика Албена АД	-	-	7	7
Бряст-Д АД	-	-	-	5
Задължения към свързани лица по получени аванси	862	92	-	-
Албена Тур ЕАД	862	92	-	-
Задължения към свързани лица по определени условия	180	130	82	218
Екострой АД	145	99	82	184
Бряст-Д АД	35	31	-	34
Задължения за дивидент	100	1 110	673	-
Албена Холдинг АД	-	1 008	576	-
Други акционери	100	102	97	-
Заеми от свързани лица	3 957	8 387	9 955	9 985
Албена Инвест Холдинг АД	3 948	8 161	9 931	9 931
Задължение за лихви към Албена Инвест	9	86	24	54
МЦ Медика Албена ЕАД	-	140	-	-

Източник: Одитиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г. Неодитирани данни от Дружеството за 2014 г.

Сделките със свързани лица на Групата, са както следва:

хил.лв.	За годината, завършваща на 31 декември			
	27.05.2014	2013 г.	2012 г.	2011 г.
Продажба на стоки и услуги	-	170	51	339
Албена Инвест Холдинг АД	-	127	2	250
Албена Автотранс АД	-	20	43	45
ЗУ Медика Албена АД	-	20	-	-
Соколец Боровец АД	-	1	-	22
Община Балчик	-	-	6	6
Албена Холдинг АД	-	2	-	1
Прима Финанс ЕАД	-	-	-	12
Хемус Турист АД	-	-	-	3
Закупуване на стоки и услуги	397	1 973	2 138	1 908
Бряст Д АД	61	464	248	477
Албена Автотранс АД	335	1 150	1 834	1 369
Алфа Консулт ЕООД	-	50	54	-
Прима Финанс ЕАД	-	240	-	62
Албена Инвест Холдинг АД	1	11	-	-
Хемус Турист АД	-	28	-	-
Община Балчик	-	7	-	-
Соколец Боровец АД	-	8	2	-
Идис АД	-	6	-	-
Ико Бизнес АД	-	9	-	-
Вземания от свързани лица	6	9	19	43
Албена Автотранс АД	-	-	2	-
Соколец Боровец АД	4	4	8	24
Албена Инвест Холдинг АД	-	3	-	6
Хемустурист АД	-	-	1	3
МЦ Медикс България ООД	2	-	5	7
Община Балчик	-	2	3	-
Добруджански текстил АД	-	-	-	1
Албена Холдинг АД	-	-	-	2
Предоставени аванси	412	-	49	10
Бряст Д АД	312	-	49	-
Албена Автотранс АД	100	-	-	-
ЗУ Медика Албена АД	-	-	-	10
Задължения към свързани лица	157	489	231	512
Бряст-Д АД	1	31	31	39
Албена Автотранс АД	144	408	148	121
Алфа Консулт ЕООД	10	18	-	20
Албена Инвест Холдинг АД	2	2	24	-
ЗУ Медика Албена АД	-	-	7	7
Прима Финанс ЕАД	-	30	21	-
Албена Холдинг АД	-	-	-	325
Задължения към свързани лица по определени условия	35	-	-	-
Бряст-Д АД	35	-	-	-

хил.лв.	За годината, завършваща на 31 декември			
	27.05.2014	2013 г.	2012 г.	2011 г.
Заеми от свързани лица	3 957	8 254	10 366	9 985
Албена Инвест Холдинг АД	3 948	8 161	10 041	9 931
Албена Холдинг АД	-	-	325	-
Задължение за лихви към свързани лица	9	93	-	54
Разходи за лихви към свързани лица	86	391	305	179
Албена Инвест Холдинг АД	86	391	305	179
Възнаграждение на ключов ръководен персонал	817	1 585	1 399	1 302
Заплати и други краткосрочни доходи	799	1 553	1 385	1 252
Социални осигуровки	18	32	14	50
Задължения към ключов ръководен персонал	69	85	114	68

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2013 г.; Рекласифицирани консолидирани годишни финансови отчети за 2012 г. и 2011 г. Неодитирани данни от Дружеството за 2014 г.

Групата се финансира отчасти със заеман капитал от Албена Инвест Холдинг и от Албена Холдинг на цени описани в раздел „Капиталови ресурси. Парични потоци и задлъжнялост - Заемни споразумения и кредитни финансови инструменти”.

Взаимоотношенията по възнаграждения на Съвета на директорите на Дружеството са посочени в раздел „Ръководство и корпоративно управление”.

15. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ И ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С АКЦИИТЕ И ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Съдържащата се в този раздел информация е от общо естество и е изготвена съгласно законите и нормативните актове спрямо публичните дружества, приложими към датата на настоящия Проспект, както и устава на Дружеството, приет на Общото събрание на акционерите, състояло се на 07.12.2002 г. и е изменен и допълнен от Общите събрания на акционерите, проведени на 26.06.2004 г. и на 26.06.2011 г., в сила от вписването му в търговския регистър. Следователно, инвеститорите трябва внимателно да разгледат Устава и да потърсят съвет от правен консултант за подробна информация относно правата и задълженията, свързани с Акциите и Общото събрание.

Акционерен капитал

Към датата на настоящия Проспект акционерният капитал на Дружеството възлиза на 4 273 126 лв. Капиталът е разпределен на 4 273 126 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка една с номинална стойност от 1 лев и с право на един глас. Акциите са непривилегировани с право на един глас в Общото събрание на акционерите, с право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Акциите са издадени съгласно българската нормативна уредба. Акциите съществуват в безналична форма по силата на регистрацията им в Българския Централен Депозитар (с адрес: България, София 1303, ул. "Три уши" № 10).

Дружеството не е издало акции, които не представляват капитал. Дружеството не е издало конвертируеми или заменяеми ценни книжа или ценни книжа с варанти. Не съществува оторизиран, но неиздаден капитал и няма ангажимент за увеличаване на капитала на Дружеството. Доколкото е известно на Дружеството, не е налице капитал на Дружеството или член от групата, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

Всички акции са изцяло изплатени в пари.

През януари 2003 г. "Албена" АД изкупува 128 000 броя собствени акции с номинална стойност 128 хил. лв. и счетоводна стойност 1 536 хил. лв., които са без промяна към датата на Проспекта. По тази причина акциите в обръщение през последните 3 финансови години и към датата на проспекта са 4 145 126 броя. Първоначалната цел на обратното изкупуване е била да се стимулира висшия и среден мениджмънт на дружеството за постигнати годишни резултати. Въпреки че до този момент такова стимулиране не е имало, от компетенциите на Общото събрание на „Албена“ АД е да вземе такова решение като промени политиката за възнагражденията.

Никое от дъщерните дружества на „Албена“ АД не държи негови акции.

В периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на настоящия Проспект акционерният капитал на Дружеството не е променян.

Дружеството е публично по смисъла на глава осма от ЗППЦК и е регистрирано в Комисията за финансов надзор. Емисията обикновени акции на Дружеството е регистрирана за търговия на Основния пазар на БФБ-София.

Увеличаване и намаляване на акционерния капитал

Издаване на акции

Съгласно устава, капиталът на Дружеството може да се увеличава по решение на Общото събрание на акционерите чрез:

1. издаване на нови акции при упражняване на права;
2. превръщане в акции на облигации, които са издадени като конвертируеми;
3. превръщане на част от печалбата и средствата във фонд "Резервен" в капитал при условията на действащата нормативна уредба и устава (изплащане на дивидент под формата на акции)

Уставът на Дружеството изисква решение за увеличение на капитала да се вземе с мнозинство от 2/3 от акциите, представени на Общото събрание. В Устава на Дружеството не се съдържа овластяване на Съвета на директорите да взема решения за увеличаване на акционерния капитал на Дружеството.

Издаване на права

Публичното предлагане на акции чрез издаване на права изисква публикуването на проспект, съдържащ подробна информация за въпросното дружество и предлаганите акции. Проспектът следва да бъде одобрен от Комисия за финансов надзор.

За повече информация вж. по-долу "*Права и задължения, произтичащи от Акциите - Право на преимуществено (предимствено) придобиване на нови акции*".

Издаване на конвертируеми облигации

Издаването на конвертируеми облигации се извършва по реда за издаване на права, когато дружеството е публично.

Решение на Общото събрание на акционерите за издаване на нова емисия конвертируеми облигации е действително, само ако е одобрено от Общото събрание на притежателите на вече издадени конвертируеми облигации. Решение за издаване на конвертируеми облигации може да взема Общото събрание на акционерите.

Изплащане на дивидент под формата на акции

В тримесечен срок от приемане от акционерите на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за предходната финансова година, Общото събрание може да вземе решение за изплащане на дивидент под формата на нови акции (превръщане на печалбата в капитал). Новоиздадените акции се разпределят между акционерите пропорционално на дела им в капитала преди увеличението. Право да получат нови акции имат само тези лица, които притежават или са придобили акции на датата, която е 14-ят ден след приемането на решението на Общото събрание на акционерите за разпределение на дивидент; тази дата съответства на датата относно правото на акционерите да получат дивидент („**Датата за Дивидент**”).

Регистриране на увеличението на акционерния капитал

Увеличение на акционерния капитал, осъществено чрез някой от горните методи, има действие от датата на вписването му в българския търговски регистър. Новите акции се издават на датата на регистриране на увеличението на капитала в Централен Депозитар.

Обратно изкупуване на Акции

Дружеството може да изкупува обратно своите Акции по решение на Общото събрание. Условията на обратното изкупуване (включително максималният брой Акции, които да бъдат обратно изкупени, процедурата за обратно изкупуване и срокът, който не може да бъде по-дълъг от пет години) се определят в решението на акционерите. Това решение се взема с мнозинство 2/3 от представените акции и се вписва в търговския регистър.

Обратно изкупуване на Акции може да се извърши, само ако чистата стойност на активите на Дружеството след обратното изкупуване е равна или по-висока от сумата от акционерния капитал, фонд "Резервен" и другите фондове, които Дружеството е задължено да образува съгласно своя Устав.

Публично дружество може да намалява акционерния си капитал, като изкупува и обезсилва собствените си акции. Публично дружество може да изкупува обратно повече от 3% от издадените си акции през една календарна година само по реда и при условията на търгово предлагане. За обратно изкупуваните акции в рамките на 3%-ното ограничение публичното дружество е длъжно да уведоми предварително КФН, както и да оповести информация за обратно изкупените акции по реда на разкриване пред обществеността на регулирана информация.

Общата номинална стойност на обратно изкупените акции не може да надхвърля десет процента (10%) от акционерния капитал на Дружеството, като то е длъжно да прехвърли акциите, надхвърлящи ограничението от десет процента (10%) в срок от три години. Ако Дружеството притежава повече от десет процента (10%) от акционерния си капитал в края на тригодишния период, трябва да обезсили акции, така че обратно изкупените акции да бъдат десет процента (10%) или по-малко от неговия капитал.

Намаляване на акционерния капитал

Съгласно относимото действащо законодателство, Общото събрание може да вземе решение за намаляване на акционерния капитал на Дружеството, в което се посочва целта на намаляването и начина, по който да се извърши. Уставът на Дружеството изисква решението да бъде взето с мнозинство две трети от акционерите, присъстващи на събранието.

В тази връзка, уставът на дружеството предвижда, че Капиталът може да се намали:

1. с намаляване на номиналната стойност на акциите;
2. чрез обезсилване на акции.

Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акциите.

Намаляването на номиналната стойност на акциите или обезсилването се извършва за всички акционери, съразмерно на притежавания дял в капитала, освен ако Общото събрание вземе друго решение. Към намаляване на капитала на Дружеството се пристъпва, когато стойността на наличното имущество е спаднала под размера на капитала.

Съгласно чл. 162 от Търговския закон, минималната номинална стойност на една акция е един лев, а по-голяма номинална стойност на акцията трябва да бъде определена в цели левове. Предвид това изискване и обстоятелството, че акциите на Дружеството са с номинална стойност от 1 лев, в конкретния случай, капиталът на емитента не може да бъде намален чрез намаляване на номиналната стойност на акциите му.

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху Дружеството.

Права и задължения, произтичащи от Акциите

Съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа и устава на Дружеството, правата на притежателите на Акции включват по-специално:

Право на разпореждане с акции

Съгласно чл. 111, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, акциите на публичното дружество са безналични, предвид което ограниченията за прехвърлянето, предвидени в Търговския закон за наличните ценни книжа не се прилагат при разпореждането с тях. Съгласно чл. 127, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, тяхното прехвърляне има действие от регистрирането му в Централен Депозитар АД.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция акции, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен

запор. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху акциите не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените акции, налице е изрично съгласие на зложния кредитор с прехвърлянето на заложените акции (ако съгласието на зложния кредитор се изисква съгласно българския Закон за особените залози). Ограниченията по прехвърлянето на зложени акции не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Право на участие в Общото събрание и упражняване на правото на глас

Съгласно българското право акционерите имат право да участват в Общото събрание и да упражняват правото си на глас лично или чрез пълномощник. Акционер, който има намерение да участва в Общото събрание чрез пълномощник, трябва да упълномощи представителя си в писмена форма или по електронен път.

Съгласно чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, пълномощното за представяване на акционер следва да бъде изрично и да е издадено по отношение на конкретното заседание на Общото събрание, като пълномощното трябва да включва поне: личните данни на упълномощителя и на пълномощника; броя на акциите, за които се отнася пълномощното; дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане; предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред; както и начина на гласуване по всеки от въпросите в дневния ред, ако е приложимо; дата и подпис на упълномощителя. Ако пълномощното не посочва начина на гласуване по всяка точка от дневния ред, трябва да заявява, че пълномощникът е упълномощен да гласува по свое усмотрение. Съгласно чл. 116, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа дружеството представя образец на пълномощно заедно с материалите, свързани с дневния ред. Образец на пълномощно следва да бъде публикуван на интернет страницата на Дружеството.

Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното. Пълномощникът може да представлява повече от един акционер в общото събрание на публичното дружество. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява.

Право да гласуват на Общото събрание имат единствено тези лица, които са вписани в Централния Депозитар като акционери на Дружеството 14 дни преди датата на Общото събрание ("**Датата за Гласуване**").

По искане на представляващите Дружеството Централен Депозитар АД е длъжен да издаде списък с акционерите към Датата за Гласуване. Вписването на акционерите в този списък е единственото условие за тяхното участие и гласуване на Общото събрание.

Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание. Съгласно чл. 111, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, публично дружество не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас.

Кворум

Уставът на дружеството предвижда, че за провеждане на заседанието на Общото събрание се изисква кворум най-малко 1/2 от издадените акции с право на глас, освен ако законът уставът не предвиждат по-голям кворум. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно, независимо от представения на него капитал. Датата на новото заседание може да бъде посочена и в поканата за първото заседание.

Мнозинство

Уставът на Дружеството предвижда, че следните решения на акционерите изискват мнозинство от две трети от представените на събранието акции с право на глас:

- изменение и допълване на устава;

- увеличаване и намаляване на акционерния капитал;
- прекратяване на Дружеството;

Решенията за избор и освобождаване членовете на Съвета на директорите и определяне възнаграждението и тантиемите им, както и срокът за който са дължими се вземат с обикновено мнозинство, но само ако на събранието е представен поне половината от капитала.

Решенията за изплащането на дивиденди под формата на акции със средства от фонд "Резервен", както и овластяването на лицата които представляват и управляват дружеството за извършване на сделки, определени в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК се вземат с мнозинство от 3/4 от представените акции с право на глас. При вземане на решения по чл. 114, ал.1 от ЗППЦК заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас.

Преобразуване на Дружеството може да се извърши с предварително писмено одобрение от Комисията за финансов надзор. КФН има правомощието да прилага принудителни административни мерки или задължителни указания и предписания към Дружеството, ако което и да е решение на акционерите в Общото събрание или решение на управителния орган противоречи на закона. КФН може да приложи принудителни мерки и ако поради решение на съвета на директорите на Дружеството са застрашени интересите на акционерите на Дружеството или на други инвеститори.

Решенията относно измененията в устава на Дружеството и за неговото прекратяване влизат в сила след вписването им в търговски регистър. Всяко увеличение или намаление на капитала, преобразуване, назначаване или освобождаване на член на съвет и назначаването на ликвидатор имат действие за трети лица от датата на вписване на съответното решение в търговски регистър.

Право на преимуществено (предимствено) придобиване на нови акции

При увеличаване на капитала, всеки акционер има право на преимуществено придобиване на нови акции, пропорционално на количеството съществуващи акции, които той притежава до увеличението. По силата на българското законодателство, правата на преимуществено придобиване на нови акции на акционерите в публично дружество не могат да се изключват или ограничават.

Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на общото събрание за увеличаване на капитала. На следващия работен ден Централният депозитар открива сметки за права на лицата по изречение първо въз основа на данните от книгата на акционерите. Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала. Ако решението за увеличение на капитала е взето от управителния орган, правото на предпочитателно придобиване имат лицата, вписани като акционери в ЦД на седмия ден след оповестяването в търговския регистър на съобщението за предлагането на нови акции и свързаните с тях преимуществени права. На следващия работен ден Централният депозитар открива сметки за права на лицата по изречение първо въз основа на данните от книгата на акционерите.

Когато дружеството е издало акции от различни класове, горните права се прилагат единствено към акционерите от класа акции, в който се издават новите акции. Акционерите от другите класове могат да упражнят преимуществени права единствено ако акционерите от класа, в който са издадени новите акции, не упражнят техните права да придобият нови акции, пропорционално на дела им в акционерния капитал преди увеличението на капитала.

Съгласно чл. 112б, ал. 6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, регулираният пазар, на който са приети за търговия акциите, е длъжен да допусне до търговия издадените от Дружеството права. Впоследствие правата могат да се прехвърлят на този регулиран пазар или извън регулиран пазар.

Началната дата за упражняване на правата чрез записване на нови акции или за търговия на регулиран пазар или прехвърляне извън регулиран пазар, трябва да бъде посочена в съобщението за предлагането на нови акции. Крайната дата за упражняване на правата трябва да е между 14 и 30 дни след началната дата за прехвърляне на права. Всички права, които не са упражнени в рамките на този срок, се предлагат публично чрез аукцион, организиран на регулирания пазар на петия работен ден след крайната дата за упражняване на правата. Аукционът се провежда в рамките на един ден. Всяко право, придобито на аукциона, трябва да бъде упражнено в рамките на десет работни дни от аукциона. Срокът за записване на акции е най-малко 30 дни. Началото на срока за записване на акции съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата. Срокът за записване на акции изтича най-малко 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Право да се изисква информация за Дружеството на Общото събрание

Съгласно чл. 115, ал. 11 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, членовете на управителните и контролните органи и прокуристът на Дружеството са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите, задавани на Общото събрание, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред.

Съгласно чл. 115, ал. 2, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, това право на акционерите трябва да бъде посочено в поканата за свикване на Общото събрание.

Право за предявяване на искове за отмяна или обявяване за недействително решение на Общото събрание. Право за предявяване на иск за защита на права на акционери

Съгласно чл. 74 от Търговския Закон, всеки акционер може да се предяви иск срещу Дружеството за отмяна на решението на Общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на българския закон или на устава на Дружеството. Всеки акционер на Дружеството може да встъпи в делото и да защити иска, дори и ищецът да се откаже от него или да го оттегли. Искът се предявява пред окръжен съд по седалището на Дружеството. Искът се предявява в 14-дневен срок от деня на съответното Общо събрание, когато ищецът е присъствал или когато е бил редовно поканен. В останалите случаи искът се предявява в 14-дневен срок от узнаването, но не по-късно от 3 месеца от деня на Общото събрание. Съгласно съдебната практика изтичането на гореспоменатите срокове не ограничава възможността за предявяване на иск за обявяване на нищожността на решение, например решение, което не е прието, но се съдържа в протокола или решения, които са изрично определени в закона като нищожни, например решения за разпределяне на печалбата под формата на нови акции, което не е пропорционално на дяловото участие в капитала преди разпределянето.

Освен това съгласно чл. 71 от Търговския Закон, всеки акционер може с иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството да защити правото на членство или отделни членствени права на акционера, когато бъдат нарушени от орган на Дружеството. Горните срокове не се прилагат по отношение на иска по чл. 71 от Търговския закон.

Право на участие в печалбата

Дивиденди се разпределят по решение на Общото събрание на акционерите. Проектът за размера на дивидентите се подготвя от Съвета на директорите в предложението за разпределение на печалбата. Според устава на дружеството, дивидентите се обявяват в размера им за една акция.

Всяка акция дава право на притежателя си на дивидент, пропорционален на номиналната ѝ стойност. Правото да получат дивиденди имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар, като акционери на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишния счетоводен отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

Дружеството е длъжно да осигури заплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в тримесечен срок от провеждането му.

Дружеството е длъжно незабавно да уведоми комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията.

Дивиденти се изплащат само ако според проверения и приет съгласно раздел XI от ТЗ финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на Централен депозитар и в съответствие с Наредба № 8/2003г. за Централния депозитар на ценни книжа. Изплащането на дивидент на пълномощник на акционер става на основание изрично пълномощно с нотариално заверен подпис на упълномощителя - акционер, което остава в дружеството.

Правото на дивидент се погасява с 5 годишна погасителна давност, която започва да тече от момента, в който същото е възниквало. След изтичане на давностния срок, средствата, които е трябвало да бъдат изплатени като дивидент, остават в полза на Дружеството.

Българските и чуждестранните акционери се ползват от еднакъв режим по отношение на правото им на дивидент и процедурите за неговото изплащане (вж. "Данъчно облагане – Дивидентите")

Право на ликвидационен дял от активите при ликвидация на Дружеството

Дружеството може да бъде прекратено:

- по решение на Общото събрание, взето с мнозинство от две трети от представените акции;
- при обявяване на Дружеството в несъстоятелност; или
- с решение на съда по иск на прокурора, ако Дружеството преследва забранени от закона цели;
- чистата стойност на имуществото на Дружеството, е по-ниска от акционерния капитал в продължение на една година, през който период Общото събрание на акционерите не е взело решение за намаляване на капитала, преобразуване или прекратяване;
- броят на членовете на съвет спадне под необходимия законов минимум за шест последователни месеца.

След прекратяването на Дружеството (освен при несъстоятелност) следва производство по неговата ликвидация. Ликвидаторът се назначава и възнаграждението му се определя от Общото събрание на акционерите (извън случая на принудителна ликвидация). Ликвидаторът е задължен да довърши текущите сделки на Дружеството, да събере вземанията на Дружеството, да продаде неговите активи и да удовлетвори претенциите на кредиторите. Ликвидаторът е задължен да покани кредиторите да предявят вземанията си срещу Дружеството чрез покана, обявена в търговския регистър и чрез съобщение, изпратено до всички известни кредитори. Разпределението на имуществото на Дружеството, ако има такова, в полза на неговите акционери може да бъде извършено не по-рано от шест месеца от датата на това съобщение и удовлетворяване вземанията на всички кредитори.

Всяка акция дава право на своя притежател на ликвидационен дял, пропорционално на номиналната стойност на акцията. Това право възниква само ако след ликвидацията на Дружеството и удовлетворяване на вземанията на всички други кредитори, има останали активи за разпределяне между акционерите. Българските публични дружества нямат право да

издават привилегировани акции, даващи право на техните притежатели на привилегировани права при ликвидация под формата на допълнителен ликвидационен дял.

Права на миноритарните акционери

Акционерите, които притежават заедно или поотделно най-малко пет процента (5%) от акциите, имат следните права:

Право да предявят исковете на Дружеството срещу трети лица в случай на бездействие на управителния орган или контролния орган на Дружеството и право да предявят искове срещу членове на управителния орган или контролния орган на Дружеството за вреди, причинени на Дружеството.

Съгласно чл. 118, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, при бездействие на управителните органи на Дружеството, което застрашава интересите на Дружеството, тези акционери могат да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица. Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, тези акционери могат да предявят иск пред окръжния съд за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството.

Право да искат свикване на Общото събрание и включване на въпроси или проекторешения по вече включени въпроси в дневния ред

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 от Закон за публичното предлагане на ценни книжа, тези акционери могат да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред. Освен това, съгласно чл. 118, ал. 2, т. 4 от Закон за Публичното Предлагане на Ценни Книжа, тези акционери могат да искат включването на въпроси и да предлагат предложения за решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свиканото Общо събрание по реда на чл. 223а от Търговския Закон.

Право да искат назначаването на контролори на Дружеството

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, тези акционери могат да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата финансова документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

Промени в правата на акционерите

Като цяло основните права, свързани с обикновените акции (право на глас, право на дивидент и ликвидационен дял), както са описани по-горе, не могат да бъдат ограничени или премахнати.

Разпоредбите на Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа, съгласно които тези права се дават на акционерите, са с повелителен характер и следователно Уставът може да даде допълнителни права на акционерите, но не може да изключи или ограничи правата, предвидени по тези закони.

Чл. 113, ал. 2, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа гласи, че когато увеличаването на капитала е необходимо за осъществяване на вливане, търгово предлагане за замяна на акции или за осигуряване на правата на притежателите на варанти или конвертируеми облигации, акционерите могат да бъдат лишени от преимуществените си права за придобиване на нови акции при увеличаване на капитала.

Свикване на Общото събрание

Обхватът на овластяване и процедурните правила на Общото събрание са заложи в устава на Дружеството. Общото събрание може да бъде обикновено (годишно) или извънредно.

Редовното общо събрание на акционерите се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. В случай, че загубите надхвърлят една втора от капитала, се провежда Общо събрание на акционерите не по-късно от три месеца от установяване на загубите.

Съгласно Устава на Дружеството, Общото събрание на акционерите не може да бъде провеждано чрез използване на електронни средства.

Темите, които задължително трябва да се обсъдят на Годишното общо събрание са i) разглеждане и одобрение на доклада на управителния съвет за дейността на Дружеството и одитирания финансов отчет за предходната финансова година; ii) приемане на решение за разпределение на печалбата или покриване на загубите; iii) освобождаване от отговорност на членове на съвети по отношение на миналата финансова година; iv) разглеждане на доклада за дейността на одитния комитет за миналата финансова година и v) разглеждане на отчета за дейността на директора за връзки с инвеститорите през миналата финансова година.

Съгласно приложимия закон Общото събрание на Дружеството се провежда по седалището на дружеството- к.к. Албена.

Лица, овластени да свикват Общо събрание

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите.

Освен това акционер или акционери, притежаващи най-малко пет процента (5%) от акциите на Дружеството, имат също правото да поискат свикването на Общо събрание, както и да добавят точки или проекторешения в дневния ред на Общото събрание (вж. „Права и задължения, произтичащи от Акциите – Права на миноритарните акционери”/“Право на включване на въпроси или проекторешения по вече включени въпроси в дневния ред“).

Начин на свикване на Общото събрание

Общото събрание се свиква чрез обявяване на покана в търговския регистър, която съдържа: i) наименованието и седалището на Дружеството; ii) мястото, датата и времето на събранието; iii) вида на събранието (т.е. редовно годишно или извънредно); iv) информация за формалностите, които трябва да бъдат спазени за участие в събранието и за упражняване правото на глас; v) дневния ред на събранието и предложенията за решения; vi) информацията относно: общия брой на акциите и правата на глас в Общото събрание към датата на решението за свикване на Общото събрание, включително общия брой за всеки клас акции, ако капиталът е разделен на класове акции, както и правото на акционерите да участват в Общото събрание; vii) информация за правото на акционерите да включват въпроси в дневния ред на Общото събрание и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на Общото събрание, и крайния срок за упражняване на това право, като поканата може да съдържа само крайния срок, в който тези права могат да бъдат упражнени, ако посочва мястото на интернет страницата на дружеството, където се съдържа по-подробна информация относно тези права; viii) правото на акционерите да поставят въпроси по време на Общото събрание; ix) информация за правилата за гласуване чрез пълномощник, образците, които се използват за гласуване чрез пълномощник, и начините, чрез които публичното дружество ще бъде уведомявано за извършени по електронен път упълномощавания; x) правилата за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства, ако Дружеството е приело такива правила, както и посочване на интернет страницата, на която тези правила са публикувани; xi) Датата по чл. 115 б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с указание, че само лицата, вписани като акционери на тази дата, имат право да участват и да гласуват в Общото събрание; xii) посочване на мястото и начина на получаване на писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание; xiii) интернет страницата, на която ще бъде публикувана информацията относно свикването (включително и поканата и материалите, свързани с дневния ред). Съгласно Устава на Дружеството, акционерите не могат да упражнят правото си на глас чрез кореспонденция или чрез електронни средства.

В случай че дневният ред съдържа точка за избор на нови членове на съвети, свързаните с тази точка материали трябва да съдържат поне данни за предложените нови членове, включително име, постоянен адрес и професионална квалификация. Правилото се отнася също и до случаи, когато точката или предложението са включени в дневния ред от акционер съгласно чл. 118, ал. 2, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (вж. „Правото за включване на въпроси и за предложения по вече включени въпроси в дневния ред“)

Най-малко 30 дни преди датата на Общото събрание поканата за свикването му трябва да се обяви в търговския регистър и да се оповести, заедно с материалите за Общото събрание чрез информационна агенция, която Дружеството използва, за да осигури разпространението на регулирана информация до обществеността. В същия срок поканата заедно със свързаните с дневния ред на Общото събрание документи, трябва да бъдат изпратени от Дружеството на КФН и публикувани на интернет страницата му за времето от обявяване на поканата в търговския регистър до приключване на Общото събрание.

Актуализиране на поканата за свикване на Общото събрание

В случай, че акционер/акционери представят на Дружеството обявени съгласно чл. 118, ал. 2, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа въпроси или проекторешения по вече включени въпроси в дневния ред на свикано вече Общо събрание на акционерите, Дружество е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

Решения на Общото събрание

Решения могат да бъдат приемани от общото събрание на акционерите единствено по въпроси и предложения, включени в дневния ред (първоначално от Съвета на директорите - вж. „Свикване на Общото събрание“ или допълнително от акционери, вж. „Права на миноритарните акционери“/„Право на включване на въпроси или проекторешения по вече включени въпроси в дневния ред“), освен ако целият акционерен капитал е представен на Общото събрание и никой няма възражения срещу обсъждането на нов въпрос.

Право на предоставяне на поканата и материалите, свързани с дневния ред на свиканото Общо събрание, преди провеждането му

Дружеството е длъжно да обяви поканата (по чл. 115, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа) в търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от закона, най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание на акционерите, без да събира такси от акционерите за изготвянето и оповестяването на поканата. Поканата по ал. 2 заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от Търговския закон се публикуват на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването ѝ в Търговския регистър до приключването на общото събрание.

Съвет на директорите

Дружеството се управлява и представлява по едностепенната система от Съвет на директорите, който възлага и опрамовощава един или няколко изпълнителни членове да управляват и представляват дружеството. Съгласно Устава, членовете на Съвета на директорите на Дружеството се избират за срок от 5 години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения. Съветът на директорите се състои от 3 до 9 лица. Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице. Последното определя представител за изпълнение на задълженията му в съвета.

Не може да бъде член на Съвета на директорите лице, което към момента на избора е осъдено с влязла в сила присъда за престъпление против собственост, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система в Р. България или чужбина, освен ако е реабилитирано. Не може да бъде член на Съвета на директорите лице, което е било член на

управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване в несъстоятелността, ако са останали неудоволетворени кредитори.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица по смисъла на чл. 116а, ал. 2, т. 1-5 от ЗППЦК.

Членовете на СД имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между членовете на Съвета на директорите и разпоредбите, с които се предоставя право на управление на упълномощеното лице/лица.

Членовете на СД организират и ръководят дейността на дружеството съобразно закона, решенията на Общото събрание и решенията на СД.

Съветът на директорите:

- Взема решения за участие на дружеството в други дружества в страната и чужбина, за откриване на клонове и представителства в страната и в чужбина;
- СД избира и сключва договори с прокуристи на дружеството;
- Свиква Общото събрание на акционерите и прави конкретния предложения за решения по точките от предвидения дневен ред;
- Предлага на Общото събрание, Съветът на директорите да бъде овластен за сключване на сделки по чл. 114, ал.1 от ЗППЦК, като за целта представи пред Общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията по сделките по чл. 114, ал.1 от ЗППЦК;
- Взема решение за: 1 .прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие; 2.разпореждане с активи, чиято обща стойност през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет; 3.поемане на задължения или предоставяне на обезпечения към едно лице или към свързани лица, чийто размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет;
- Лицата, които представляват и управляват дружеството, след изрично овластяване от Общото събрание могат да извършват сделки по чл. 114, ал.1 от ЗППЦК;
- Заинтересованите членове на Съвета на директорите не участват при вземане на решения по чл. 114, ал.2 от ЗППЦК.
- В компетенциите на Съвета на директорите е решаването на всички въпроси, свързани с упражняването на правата на едноличен собственик в едноличните дружества, чийто собственик е "Албена" АД, така и на упражняването на членствените права в търговските дружества, в които е акционер или съдружник. Съветът на директорите има право да овласти с тези правомощия или с част от тях изпълнителния директор.
- Съветът на директорите обсъжда и решава всички въпроси, освен тези, които са от компетентността на Общото събрание съгласно закона или този устав.

Общото събрание може да освободи от отговорност член на управителен и контролен орган на редовно годишно общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обнародвана поканата за свикване на общото събрание.

Съветът на директорите може да приема решения, ако присъстват най-малко половината плюс един от членовете му лично или бъдат представлявани от друг член на СД. Решенията се вземат с обикновено мнозинство от всички членове на СД, освен тези по чл. 236 от Търговския

закон, които се вземат с единодушие. Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове, които могат да гласуват по закон са заявили писмено съгласието си за решението.

Предвид публичния статут на Дружеството, приложение намира задължението за оповестяване, установено в чл. 145 от ЗППЦК. Съгласно цитираната разпоредба, всеки акционер, които придобие или прехвърли пряко и/или при условията на чл. 146 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, право на глас в общото събрание на публично дружество, е длъжен да уведоми комисията и публичното дружество за промяната в дяловото му участие, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5% или число, кратно на 5%, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството. Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо от това дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции.

Решения, оторизации и одобрения за извършване на настоящото предлагане на ценни книжа

Община Балчик е взела решение за продажба на дела си от 304 570, представляващ 7.13% от капитала на „Албена“ АД, чрез публично предлагане на фондовата борса, което се осъществява въз основа на проспект и при спазване на съответните законови изисквания и е избрала инвестиционен посредник с конкурс, който да предприеме всички необходими действия във връзка с Предлагането, включително да изготви проспект и подаде заявление до БФБ – София АД във връзка с допускането на Предлаганите акции на Сегмент приватизационен.

Формалното основание за извършване на предлагането е Решение №1 на Кмета на Община Балчик от 04.02.2014 г. за откриване на процедура за провеждане на открит конкурс за избор на инвестиционен посредник на основание чл.4, ал.4, чл.5, ал.1, чл.32, ал.1 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол, чл. 4, чл.9 от Наредба за възлагане извършването на дейности, свързани с подготовката за приватизация или със следприватизационния контрол, включително процесуално представителство, взето в изпълнение на Решение №418 по Протокол №31 от 26.09.2013 г. от заседание на ОбС Балчик, с което е изменено Решение №169 по Протокол №14 от 28.06.2012 г. от заседание на ОбС Балчик, публикувани в Държавен вестник бр.2 от 07.01.2014 г., в два национални ежедневника в-к „Труд“ и в-к „24 часа“, издания от 06.01.2014 г., във връзка и с т.1. от Решение №231 по Протокол №17 от 27.09.2012 г. от заседание на ОбС Балчик. С това решение се определят и някои от параметрите на публичното предлагане, включително сегмента, на който да се предлагат акциите, а именно „Приватизационен сегмент за плащане с пари“ на „Приватизационен пазар“ на БФБ-София. Инвестиционният посредник по публичното предлагане е избран с Решение №2 на Кмета на Община Балчик от 21.03.2014 г.

Публични оферти за изкупуване

Не са налице публични оферти за изкупуване от трети страни по отношение на акциите през 2013 г. или 2014 г. до датата на настоящия Проспект.

Спрямо емитента не са отправяни предложения за задължително поглъщане/вливане, принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа.

16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

Условия и срок на публичното предлагане

Продаващият Акционер предлага **304 570** броя обикновени поименни безналични акции с номинална стойност 1 лев всяка, представляващи 7.13% от акционерния капитал на Дружеството („Предлагани Акции“), ISIN BG11ALBAAT17, чрез инвестиционния посредник, определен за извършване на продажба на тези акции чрез публично предлагане, въз основа на изготвен проспект и при спазване на съответните изисквания.

След одобрение на проспекта, публичното предлагане ще бъде извършено на Българска Фондова Борса – София АД, Сегмент за приватизация, чрез **смесен закрит аукцион** и при пазарна партида за търговия един лот – една акция.

Началната дата за покупка от Предлаганите акции ще бъде първия ден на аукциона, която се определя с решението на СД на „БФБ – София“ АД за допускане на книгата на Сегмент за приватизация, но не по-късно от 5 работни дни от решението на СД на „БФБ – София“ АД. Аукционът ще продължи до изчерпване на предлаганото количество акции, но не повече от 45 дни.

Предлагането е адресирано до: i) Индивидуални инвеститори; и ii) Институционални инвеститори. Няма предвидено предварително разпределение на акции. Предлаганите акции могат изцяло да бъдат придобити от Институционални инвеститори или Индивидуални инвеститори.

Предлаганите акции са част от емисията обикновени акции на „Албена“ АД и ще се търгуват на сегмент акции Standard на БФБ, където се търгуват всички издадени към датата на изготвяне на настоящия документ от Дружеството акции, а именно **4 273 126** броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка. В тази връзка, изрично искане за допускане до търговия на Предлаганите акции на сегмент акции Standard на БФБ няма да бъде необходимо. Придобитите при настоящото предлагане акции могат да бъдат търгувани на регулирания пазар веднага след сключването на сделките за покупка на тези акции на Сегмент за приватизация.

Смесен закрит аукцион

Смесеният закрит аукцион, съгласно методология, одобрена от Съвета на директорите на БФБ, преминава през следните етапи:

1. *Обявяване на датата за провеждане на аукциона, брой ценни книжа, предложени за продажба и минимална цена на продажбата.*
2. *Въвеждане на поръчките за покупка от участниците.*

Всеки участник може да въвежда в търговската система неограничен брой лимитирани поръчки с възможност за частично изпълнение, както и на пазарни поръчки. Тъй като аукционът е закрит, всеки участник вижда само своите поръчки, но не и тези, въведени от другите участници и има възможност да редактира параметрите им.

3. *Прекратяване на процеса на въвеждане на поръчки за покупка.*
4. *Обявяване от продавача на цената на лимитирана поръчка за продажба (цена на отсичане) и провеждане на аукцион, в хода на който се сключват сделките за покупко-продажба.*

Продавачът обявява цената на отсичане (лимитираната цена на поръчката за продажба), която е равна на някоя от цените на лимитираните поръчки за покупка. Поръчките с по-

ниски цени се изключват от аукциона. Ето защо, обявяването на цената на отсичане определя количеството лимитирани поръчки, които участват в аукциона.

5. *Оформяне на сделките – има два сценария:*

- a. В случай, че **общият обем на лимитираните поръчки** с максимална цена плюс обема на пазарните поръчки, които могат да бъдат изпълнени по максимална цена **превишава обема на ценните книжа**, предназначени за продажба.

В такъв случай, системата допуска като цена на отсичане (цена на поръчката за продажба) единствено най-високата цена на лимитираните поръчки за покупка, с което се цели максимална изгода за продавача на ценните книжа.

- b. В случай, че **общият обем на лимитираните поръчки** с максимална цена плюс обема на пазарните поръчки, които могат да бъдат изпълнени по максимална цена **НЕ** **превишава обема на ценните книжа**, предназначени за продажба.

В такъв случай, стъпките при определяне на допустимите цени на отсичане са следните:

- i. Всички лимитирани поръчки за покупка се сортират в низходящ ред по цена и след това във възходящ по време на въвеждане.
- ii. Взима се най-високата цена.
- iii. Изчислява се сумата на общото количество на лимитираните поръчки с цена, не по-ниска от тази по т. ii и количеството ценни книжа, което може да бъде закупено от пазарни поръчки. Количеството, което може да бъде закупено от пазарни поръчки се изчислява като общата стойност на пазарните поръчки се раздели на цената на лимитираната поръчка по т. ii.
- iv. Ако така изчислената сума по т. iii надхвърля общото количество ценни книжа, предмет на предлагането, то цената по т. ii се маркира от Системата на БФБ като недопустима цена на отсичане.
- v. Ако изчислената сума по т. iii не надхвърля общото количество ценни книжа, предмет на предлагането, то цената по т. ii се маркира от Системата като допустима цена на отсичане.
- vi. Преминава се към следващата най-висока цена на лимитираните поръчки за покупка и се повтаря описания алгоритъм до изчерпване на всички. Всички лимитирани поръчки, които са с цени, не по-ниски от цената на отсичане, се удовлетворяват по цената, посочена в тях, а пазарните се удовлетворяват по средно-претеглената цена от удовлетворените лимитирани поръчки.

Непродадените ценни книжа след края на аукциона се прехвърлят за следващия ден.

Пълният текст на Методологията за провеждане на смесен закрит аукцион е достъпна на страницата на БФБ-София АД в раздел Регулативна база/Правила на БФБ-София. Методологията на смесеният закрит аукцион е представена в документ с името „Описание на смесения закрит аукцион“.

Параметри на аукцион при продажбата на 7.13% от капитала на Дружеството:

- **Лот:** 1 лот = 1 акция
- **Продължителност** на фазата на въвеждане на поръчки: 1 час
- **Първоначална цена** – това ще е минималната цена, под която системата няма да допуска поръчки купува. Максимална цена няма да бъде определяна.

Схема на предлагането на акциите

Всички Предлагани акции ще бъдат предложени още първия ден на аукциона. Схемата на предлагане ще е:

- **1 ден предлагани акции:** Пакет от 304 570 обикновени поименни безналични акции с номинална стойност 1 лев всяка, емитирани от акционерния капитал на „Албена” АД, ISIN BG11ALBAAT17.
- **2 ден и всеки следващ ден:** Остатъкът непродадени акции от първоначалния пакет от 304 570 обикновени поименни безналични акции с номинална стойност 1 лев всяка, емитирани от акционерния капитал на емитирани от акционерния капитал на „Албена” АД, ISIN BG11ALBAAT17.

Предлагането ще продължи до изчерпване на количеството предлагани акции или до изтичане на 45 дневния срок на предлагане.

Не се предвижда предлагане на акции чрез подписка.

Цена

След одобрението на проспекта и преди подаване на заявлението за допускане на акциите на Сегмент за приватизация на БФБ-София АД, Община Балчик ще одобри **първоначална цена** на акциите, базирана на предложение и предварително изготвен анализ от ПФБК. Тази цена ще бъде оповестена в Официалния бюлетин на БФБ като минимална цена на акциите при стартиране на предлагането, под която не може да се въвеждат поръчки в системата. Община Балчик отговаря официално за определяне на първоначалната цена на предлагане за всеки аукцион на базата на предложението от ПФБК.

БФБ-София АД ще обявява датата, часа и първоначалната цена за всеки аукцион в официалния си бюлетин. Същата информация ще бъде на разположение на страницата на ПФБК (www.ffbh.bg).

Цената на отсичане във всеки ден от аукциона ще се формира съгласно гореописаната методология на аукциона.

Място и лице за контакт

Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към упълномощения инвестиционен посредник:

“Първа финансова брокерска къща” ООД

Адрес: гр. София, ул. “Енос” № 2

Лице за контакт: Георги Койнов

Телефон: (+359 2 460 64 18)

Факс: (+359 2) 460 64 01

E-mail: georgi.koynov@ffbh.bg

Инвеститорите могат да се обърнат също така към всеки инвестиционен посредник, член на Българска Фондова Борса – София АД.

Начална дата за покупка на акции

Началната дата за покупка от Предлаганите акции ще бъде първия ден на аукциона, която се определя с решение на СД на „БФБ – София” АД за допускане на книгата на Сегмент за приватизация, но не по-късно от 5 работни дни от решението на СД на „БФБ – София” АД.

Краен срок за покупка на акции

Крайният срок за покупка на акции от Предлаганите акции е не по-късно от 45 дни от началната дата на аукциона, включително нея.

График на предлагането

Окончателният график на предлагането ще бъде обявен след одобрение на Проспекта от КФН на интернет страниците на Община Балчик (www.balchik.bg) и на ПФБК ООД (www.ffbh.bg).

Очакваният график е изготвен при презумпция, че КФН одобри проспекта на 28 юли 2014 г. В този случай, очакваната начална дата на аукциона е – 11 август 2014 г.

Очаквана крайна дата на аукциона е 25 септември 2014 г.

Възможност за удължаване на сроковете за предлагане акциите

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на Предлагането на пакет акции за вторична търговия да бъде удължен еднократно, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока посредством бюлетина на БФБ и в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на Предлагането.

Разкриване на информация във връзка с Предлагането

Освен ако е предвидено друго в настоящия раздел „Условия на Предлагането”, информация относно обстоятелства, свързани с Предлагането на акциите на БФБ-София АД, която подлежи на разкриване пред публиката съгласно този раздел или съгласно приложимото законодателство, ще се публикува на интернет страницата на инвестиционния посредник (www.ffbh.bg).

Валута на Предлагането

Всички парични суми, свързани с Предлагането, ще бъдат в български лева.

Прекратяване или временно спиране на Предлагането

Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, в следните случаи:

- При установяване извършване на нарушения на ЗППЦК, на актовете по прилагането му, на решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно зам. председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, може да спре за срок до 10 последователни работни дни или да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа (чл. 212, ал. 1, т. 4 ЗППЦК);
- В периода между издаване на потвърдението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане емитентът, предложителят или лицето, което иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар, са длъжни най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново

обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготвят допълнение към проспекта и да го представят в КФН. КФН се произнася по допълнението към проспекта в срок до 7 работни дни от получаването му, а когато са били поискани допълнителни сведения и документи - от получаването им. КФН отказва да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане или търговията с ценните книжа по реда на чл. 212. (чл. 85, ал. 4 ЗППЦК);

- При установяване извършване на нарушения на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно зам. председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти (чл. 118, ал. 1, т. 4 и 9 ЗПФИ);
- Пазарният оператор може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара (чл. 91, ал. 1 ЗПФИ);
- За предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по ЗПЗФИ, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите, заместник-председателят може да спре търговията с определени финансови инструменти (чл. 37, ал. 1, т. 2 ЗПЗФИ).

Възможност за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции

Настоящото предлагане е за всички 304 570, притежавани от Община Балчик, обикновени поименни безналични акции с номинална стойност 1 лев всяка, представляващи 7.13% от капитала на Дружеството. Поради тази причина не е предвидена възможност за увеличаване броя на предлаганите акции.

Предлагането ще бъде осъществено на принципа на вторично публично предлагане, така че всяка сключена сделка на аукциона ще е окончателна. Дори и да не бъдат продадени всички акции от Предлагания пакет акции, сключените в рамките на срока на Предлагането сделки са окончателни и не подлежат на корекции, освен в случаите предвидени в Правилника на БФБ.

Съгласно договора за инвестиционно посредничество, сключен между ИП „Първа финансова брокерска къща“ ООД, гр. София и Община Балчик, в случай, че са налице непродадени акции, инвестиционният посредник е длъжен, чрез писмено нареждане на доверителя да прехвърли непродадените акции по лична сметка на Община Балчик в “Централен депозитар” АД. В компетенциите на Продавачия акционер е да вземе решение как ще процедира по отношение на притежаваните от него акции, но това не касае сключените вече сделки и продадените в рамките на предлагането акции от Предлагания пакет.

Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат придобити от едно лице

Всяко лице може да придобие най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на Предлаганите акции.

Условия и ред за покупка на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите; условия, ред и срок за оттегляне на нареждането (поръчката) за покупка на акциите

Придобиване на акции се извършва като за целта се подават нареждания по образец при упълномощения инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща“ ООД, гр. София или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД. Покупка на акции се извършва чрез подаване на нареждане, което е съобразено с нормативните изискванията и следва да има следното минимално съдържание:

А) Физически лица:

1. имената и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно следните данни: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес;
2. емитент, ISIN код на емисия и брой на акциите, за които се отнася нареждането;
3. вид на поръчката – лимитирана или пазарна
4. дата, час и място на подаване на нареждането;
5. единична цена и обща стойност на поръчката;
6. подпис на лицето, което подава нареждането.

Б) Юридически лица:

1. фирма и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени - съответно следните данни: фирма, ЕИК, данъчен номер, седалище и адрес на клиента;
2. данните по т. 2–5 от буква А по-горе.

В) Чуждестранно физическо/юридическо лице - аналогични идентификационни данни по буква А или буква Б по-горе, както и данните по т. 2–5 от буква А по-горе;

При приемането на нареждане лицето, което го приема, проверява самоличността на клиента, съответно на неговия представител. Юридическите лица подават нареждания чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност. Физическите лица подават нарежданията лично, като се легитимират с документ за самоличност. Нареждането може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно.

След прехвърляне на собствеността върху акции, предмет на Предлагането, ПФБК представя на Община Балчик надлежно попълнени и заверени декларации по чл. 7, ал. 3 от ЗПСК за произхода на средствата, с които купувачите са участвали в сделките. В случай, че купувачи на акции са лица, които са подали нареждането за покупка при друг инвестиционен посредник, последният предоставя надлежно попълнени и заверени декларации по чл. 7, ал. 3 от ЗПСК за произхода на средствата, с които купувачите са участвали в сделките на ПФБК, а той от своя страна ги представя на Община Балчик.

В случай че лицето, което иска да подаде нареждане за участие в Предлагането при инвестиционен посредник, не е клиент на съответния инвестиционен посредник, той подписва договор за инвестиционно посредничество с него, към който се прилагат следните документи:

(а) заверено копие на удостоверение за актуална регистрация от търговския регистър на заявителите - юридически лица, издадено в разумен срок, но не повече от три месеца преди датата на сключване на договора; (б) преведени и легализирани документи за регистрация на чуждестранни юридически лица; (в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на сключване на договор чрез пълномощник. Чуждестранни физически лица прилагат легализиран оригинален превод на страниците от документа им за самоличност (паспорта), съдържащи информация за пълното име; номер на документа; дата на издаване (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в документа) и обикновено копие на преведените страници на документа за самоличност, съдържащи друга информация, включително снимка на лицето.

При подаване на нареждане до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки на лицето, се прилагат съответните разпоредби на Наредба № 38 на КФН. Инвестиционните посредници водят дневници при спазване на изискванията на Наредба № 38 на КФН.

Инвеститорът може да оттегли нареждането си, само ако то все още не е изпълнено. Инвеститорът може да се откаже от закупените акции по реда и при условията на чл.85, ал.6 във връзка с ал. 2 от ЗППЦК.

Сетълмент на Предлагането и прехвърляне на Предлаганите акции

Регистрацията и приключването на сделките с всички Предлагани акции се извършва от Централен депозитар в рамките на обичайния, съгласно правилника на институцията, срок от 2 работни дни от сключване на сделка.

Акциите на Дружеството са регистрирани в Централен депозитар АД.

Инвестиционните посредници ще подадат всички инструкции и ще извършат всички трансфери чрез Централен депозитар АД, с оглед прехвърлянето на Предлаганите акции по сметките за ценни книжа на Инвеститорите, които са участвали в Предлагането, подавайки нареждане и заплатили стойността на акциите, които са закупили. Инвестиционните посредници осъществяват тези дейности само, при условие че инвеститорът осигури, че всички необходими инструкции за покупка или сетълмент, са дадени на съответния инвестиционен посредник, управляващ неговите сметки за ценни книжа, в които Предлаганите акции ще бъдат регистрирани на датата на сетълмент.

Продаващият акционер и инвестиционните посредници не планират предаването на каквито и да било удостоверителни документи относно Предлаганите акции при придобиването на такива в рамките на Предлагането.

Ако инструкциите за покупка и/или сетълмент, предоставени от името на инвеститор за целите на прехвърлянето на Предлагани акции, са непълни или неточни, или са подадени в по-късен момент от договорения с оглед сетълмент на датата на сетълмент в Предлагането, този Инвеститор следва да има предвид, че Предлаганите акции ще бъдат прехвърлени по сметката му за ценни книжа на по-късна датата, след представянето на допълнителни или точни данни от страна на въпросния Инвеститор, или подадени, съгласно указания от инвестиционните посредници, необходими инструкции. Продаващият акционер и инвестиционните посредници не носят отговорност за неуспешното прехвърляне на Предлагани акции, при условие че даден Инвеститор е представил непълни или неточни инструкции, или е подал инструкции в по-късен момент от определения от инвестиционния посредник, за целите на прехвърлянето на Предлаганите акции.

Уведомления за заверяването на сметките за ценни книжа на инвеститорите с Предлаганите акции ще бъдат предадени на инвеститорите съгласно правилата на съответния инвестиционен посредник, който управлява неговата сметка за ценни книжа. Датата на предаване на тези

уведомления на инвеститорите няма да окаже въздействие върху възможността за търговия на Предлаганите акции на регулиран пазар на БФБ-София.

Условия, ред и срок за плащане на записаните акции

Придобитите акции се заплащат по сметка на съответния инвестиционен посредник, където е подадена поръчка, при подаване на поръчка или в рамките на периода на сетълмент.

Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подписката, съответно от продажбата на акциите

Резултатите от продажбата на Предлаганите акции, представляващи 7.13% от капитала на Дружеството, както и резултатите от ежедневната търговия с акции на Дружеството на Регулиран пазар на БФБ – София АД, ще бъдат публикувани във всекидневния бюлетин на Борсата, както и ще се обявяват в съкратен вариант на нейната интернет страница: www.bse-sofia.bg. Специализираните медии също всекидневно публикуват резултатите от търговските сесии на БФБ – София АД.

План за разпределение на акциите

Групи потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите

Всички инвеститори могат при равни условия да участват в предлагането чрез закупуването на акции в рамките на определените срокове.

Основания за привилегировано предлагане на акции на определена група инвеститори

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на Дружеството, настоящи или бивши служители на емитента).

Посочване дали акционерите със значително участие или членовете на Съвети на емитента възнамеряват да придобият от предлаганите акции или дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции, доколкото такава информация е известна на емитента

Доколкото Дружеството има такава информация, членовете на Съвета на директорите на „Албена“ АД не възнамеряват да придобият от Предлаганите акции.

Заявителите не разполагат с информация дали акционерите със значително участие възнамеряват да придобият от предлаганите акции.

Главните акционери не са декларирали или изявили по какъвто и да е начин намерения за продажба или покупка на допълнителен пакет от акции.

Дружеството не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

Оповестяване на предварително разпределение на предлагането не е приложимо и допустимо в настоящото производство.

Уведомяване на кандидатите за разпределяна сума не е приложимо и допустимо в настоящото производство.

Записване, превишаващо размера на подписката не е приложимо и допустимо в настоящото производство.

Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането

Депозитарна институция относно предлаганите акции е „*Централен депозитар*” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 6.

Описание на плана за разпространение и условията на договора с инвестиционния посредник, упълномощен да извърши предлагането

ИП „Първа Финансова Брокерска Къща” ООД, гр. София е сключил договор с Община Балчик за продажбата на акционерен дял от “Албена” АД, представляващ 7.13% от капитала на дружеството, чрез публично предлагане на фондовата борса.

Съгласно сключен договор ИП „Първа Финансова Брокерска Къща” ООД, гр. София се задължава да извърши:

- а)** преглед на състоянието на Дружеството - силни и слаби страни, свързани с дейността му.;
- б)** изготвяне на Проспект за публично предлагане на акциите – собственост на Община Балчик в Дружеството. След като бъде изготвен проспектьт за публично предлагане, подаване в Комисията за финансов надзор, заедно със заявление за потвърждаване и изискуемите документи. Ако Комисията за финансов надзор установи пропуски, несъответствия и др. в проспекта, отстраняването им от страна на инвестиционния посредник, и последващо внасяне за разглеждане и потвърждаване от страна на комисията.;
- в)** изготвяне на Стратегия за процеса на публично предлагане на акциите на Дружествата, която следва да съдържа виждането относно структурирането на процеса, предложение за начален и краен срок на публичното предлагане, схема за предлагане на акциите от капитала на Дружествата и предложение за продължителност на публичното предлагане. Крайната дата на публичното предлагане следва да бъде не по-късно от 60 (шестдесет) дни, считано от датата на публикуването на потвърдения от КФН проспект за публично предлагане на собствените на Община Балчик акции от капитала на Дружеството. Стратегията за процеса на публично предлагане на акциите на Дружествата трябва да е съобразена с действащата в Република България нормативна уредба и със спецификата на Дружеството. Предлаганата Стратегия трябва да предвижда продажба на акциите на Дружеството на “Приватизационен сегмент за плащане с пари” на “Приватизационен пазар” на “БФБ - София” АД при пазарна партида за търговия един лот – една акция.;
- г)** изготвяне на анализ за определяне стойността на предложените за продажба акции от капитала на Дружеството, който трябва да бъде съобразен с нормативните изисквания и да съдържа предложение за първоначална продажна цена на една акция и предложение за минимална продажна цена на една акция.;
- д)** извършване на активен маркетинг за нуждите на публичното предлагане на акциите на Община Балчик в Дружеството, в т.ч изготвяне на презентация, която да бъде представена на потенциалните инвеститори;

Описание на съществените особености на публичното предлагане заедно с количеството акции, с чието пласиране се ангажира инвестиционният посредник по силата на договор с Дружеството

При продажбата на акциите ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София се задължава да положи „най-големи усилия” за борсова продажба на предложените акции, без да се задължава да придобива за своя сметка акции или да се ангажира с пласирането на конкретен брой акции.

Цена

Цена, на която ще се предлагат акциите

Съгласно сключен договор между Община Балчик и ИП „Първа финансова брокерска къща“ ООД за инвестиционно посредничество при публично предлагане на акции, Инвестиционният посредник ще изготви анализ, съобразен с нормативните изисквания, за определяне на стойността на предложените за продажба акции от капитала на Дружеството. При възникнала и належаща необходимост, Инвестиционният посредник ще изготви и актуализирана експертна оценка.

Съгласно сключения договор, Инвестиционният посредник, на база изготвения анализ предлага на Община Балчик механизъм на формиране на цена на предлагането. Община Балчик взема окончателното решение за първоначалната цена, одобрявайки или изисквайки корекции в представения Анализ.

При оценката на Дружеството ще използва следните методи: 1) метод на пазарните анализи; 2) метод на дисконтираните парични потоци и 3) метода на чистата стойност на активите.

След одобрението на проспекта, и преди подаване на заявлението за допускане на акциите на БФБ – София АД, Община Балчик ще одобри окончателно Анализа на справедливата стойност на акция на Дружеството и на тази основа ще определи Първоначалната минимална цена на акция. Към датата на проспекта Анализът не е одобрен от Община Балчик, поради което не може да бъде дадена точна индикация за цената на предлагането.

След одобрение на Анализа и официално решение на Община Балчик за първоначалната цена на акция, Община Балчик ще изпрати нареждане до ПФБК, в което ще определи първоначалната цена на Предлагането. Незабавно след получаване на Нареддането от страна на ПФБК, информация за Първоначална минимална цена на Предлагането ще бъде представена на КФН и ще бъде публикувана под формата на Публично Съобщение на интернет страниците на Община Балчик (www.balchik.bg) и ПФБК (www.ffbh.bg). Община Балчик отговаря официално за определяне на първоначалната цена на предлагане за всеки аукцион на базата на предложение от ПФБК. Информацията за това ще бъде оповестявана по гореописания ред.

Първоначалната цена ще бъде минималната цена на акциите при стартиране на предлагането, под която не може да се въвеждат поръчки в системата. БФБ-София АД ще обявява датата, часа и първоначалната цена за всеки аукцион в официалния си бюлетин. Същата информация ще бъде на разположение на страницата на ПФБК. Инвестиционните посредници ще могат да въвеждат от името и за сметка на своите клиенти, или от свое име, поръчки на тази или на по-висока цена.

Окончателната цена на акциите ще е цената на отсичане за всеки ден на аукциона и ще се определя в рамките на аукциона. Тя ще бъде обявявана съгласно правилата за провеждане на Смесен закрит аукцион от БФБ–София АД.

Цената на Предлагането ще бъде една и съща както за Индивидуални Инвеститори, така и за Институционални Инвеститори.

Разходи, които се поемат от инвеститора, който купува и заплаща акции

Индивидуалните инвеститори и Институционалните инвеститори няма да заплащат други допълнителни разходи или такси във връзка с подаването на Нареддания за Покупка, освен разходите, свързани с откриване и поддържане на сметка за ценни книжа (таква разходи няма да възникнат, ако инвеститорът вече разполага с такава сметка) и/или брокерски комисиони съгласно съответните споразумения или съгласно вътрешните правила на юридическото лице, което приема таква Нареддания за Покупка.

Всеки инвеститор може да закупи най-малко една акция и най-много целия брой предлагани акции.

Приемане за търговия на регулиран пазар

Индикация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на кандидатстване за допускане до търговия на регулиран пазар

Всички издадени към датата на изготвяне на настоящия документ акции на „Албена“ АД, а именно 4 273 126 броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, са регистрирани за търговия на регулиран пазар на БФБ-София, сегмент акции Standard, включително и акциите, собственост на Община Балчик, обект на това предлагане, а именно 304 570 бр., представляващи 7.13% от капитала на Дружеството. Поради тази причина няма да бъде искано допускане до търговия на БФБ-София.

Сделките с акции, издадени от публично дружество, регистрирано в България, са детайлно уредени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за пазарите на финансови инструменти и наредбите по прилагането им, в Правилника на БФБ и Правилника на Централния Депозитар. С влизането в сила на Закона за пазарите на финансови инструменти, въвеждащ изискванията на Директива 2004/39/ЕИО за пазарите на финансови инструменти, в частност отпадна условието сделки с акции на публични дружества да се извършват задължително на регулиран пазар на ценни книжа.

Акциите на Дружеството се търгуват на регулирания пазар на БФБ-София, сегмент акции Standard паралелно с Предлагането на дела от 7.13%. Това означава, че придобитите при настоящото предлагане акции могат да бъдат търгувани на регулирания пазар веднага след сключване на сделките за покупка на тези акции на Сегмент за приватизация. Очаквана начална дата на аукциона на Сегмент за приватизация е 11 август 2014 г., в случай че КФН одобри проспекта най-късно на 28 юли 2014 г.

Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа на Дружеството от същия или от друг клас, която се организира едновременно

Няма друго публично или частно предлагане на ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с акциите, които се предлагат с настоящия проспект.

Едновременно с настоящия проспект няма други регулирани или равностойни пазари, на които доколкото е известно на емитента, ценни книжа от същия клас ще бъдат допуснати до търговия или вече са допуснати. Главните акционери не са декларирали, нито заявили по какъвто и да е начин намерения за продажба или покупка на акции след допускането им за търговия.

Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки "купува" и "продава"

Не са ангажирани инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

Действия за стабилизиране на цената няма да бъдат предприемани в настоящото предлагане.

Не са налични споразумения за замразяване на капитала.

Разходи по публичното предлагане

Информация за общата нетна стойност приходите и комисионите, договорени с инвестиционния посредник, който ще предлага емисията акции

Очакваната нетна сума от предлагането, която ще постъпи по сметка на Община Балчик, при условие че не е известна окончателната цена на предлагане и не се знае дали ще бъде записан целия размер на предлаганите акции, не е възможно да се определи на този етап.

За изпълнението на задълженията си по предлагане и обслужване продажбата на ценни книжа ИП „Първа финансова брокерска къща“ ООД, гр. София ще получи от Община Балчик възнаграждение в размер на 0.1% от стойността на продадените акции.

Разходи по публичното предлагане

В следващата таблица са посочени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на ценни книжа.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на инвестиционния посредник:

Публикация на съобщение в два централни ежедневника (прогнозна стойност)	800 лв.
Оповестяване на съобщението в Търговски регистър (прогнозна стойност)	100 лв.
Такса за потвърждение на проспект за публично предлагане от Комисията за финансов надзор	1 004.57 лв.
ОБЩО	1 904.57 лв.

17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА БЪЛГАРСКИЯ ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

Включената в този раздел информация е от общ характер и описва нормативната уредба към датата на настоящия Проспект. Следователно, инвеститорите трябва да проучат съответните разпоредби и да се консултират със собствен правен консултант относно законите и нормативната база, уреждащи покупката, собствеността и продажбата на Предлаганите Акции.

Българска Фондова Борса

Общи положения

Българска фондова борса-София (БФБ) функционира като единствения регулиран пазар на ценни книжа в България. Въпреки, че след 1 ноември 2007 г., при влизането си в сила, Законът за Пазарите на Финансови Инструменти (транспониращ изискванията на Директива 2004/39/ЕО относно пазарите на финансови инструменти - "Директива MIFID") отмени по същество правните изисквания сделките с акции на публични дружества да се извършват единствено на регулирани пазари на ценни книжа, основният пазар на ценни книжа продължава да бъде БФБ.

БФБ беше създадена при сливането на най-големите фондови борси в България и беше лицензирана през октомври 1997 г. Българското правителство е мажоритарен акционер и следователно контролира Българската фондова борса.

БФБ е разделена на Основен пазар и Алтернативен пазар, като и двата са регулирани пазари по смисъла на Директива MiFID. Основният пазар е предназначен за ликвидни публични дружества с голям обем на търговия с акциите им, докато Алтернативният пазар е насочен към по-малки и неликвидни дружества.

Въпреки значителното увеличение на капитализацията и ликвидността в годините преди финансовата криза, БФБ все още е значително по-малка и неликвидна в сравнение с развитите европейски фондови борси. В последните години БФБ положи усилия да осигури по-голяма прозрачност и равнопоставеност на всички участници, информация за пазарните цени, възможност за дистанционно подаване на поръчки, T+2 период на сетълмент и изисквания за разкриване и разпространяване на информация.

Към 31 декември 2013 г. на БФБ са регистрирани за търговия 495 емисии финансови инструменти (на основен и алтернативен пазар). Общата капитализация на регистрираните дружества на двата пазара към края на 2013 г. възлиза на 9 961 млн. лв.

Капитализация и оборот

Показател	2013г.	2012г.	2011г.	2010г.	2009г.
Пазарна капитализация (млн. лв)	9 961	9 828	12 436	10 754	11 796
БВП по данни на БНБ (млн. лв)	79 454	77 582	75 265	70 474	68 537
Пазарна капитализация/БВП	13%	13%	17%	15%	17%
Оборот (Регулиран пазар)	1 522	864	717	683	868
Оборот (Регулиран и Извън регулиран пазар, оповестен през БФБ-София)	2 009	1 478	1 498	920	1 552

Източник: Българска Фондова Борса – София АД, ПФБК

Пазари, организирани от БФБ-София

БФБ-София организира два пазара, сегментирани в зависимост от вида на ценните книжа и специфичните изисквания към емитентите. Пазарите, организирани от БФБ-София, са Основен и Алтернативен пазар като на Основния пазар има Сегмент Premium акции и Сегмент Standard

акции, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, Сегмент за облигации, Сегмент за колективни инвестиционни схеми, Сегмент за компенсаторни инструменти, Сегмент за структурирани продукти, Сегмент за права, Сегмент за приватизация и Сегмент за първично публично предлагане. На Алтернативен пазар се търгуват два сегмента – Акции и Дружества със специална инвестиционна цел. Към момента на БФБ София се търгуват Акции, Корпоративни и общински облигации, Дялове на колективни инвестиционни схеми, Компенсаторни инструменти, Права и Варанти.

За допускане до търговия на пазарите организирани от БФБ София, емисиите трябва да отговарят на всички изисквания и условия на ЗППЦК относно търговията с ценни книжа на регулиран пазар и на изискванията, заложиени в Правилника на БФБ-София. На регулиран пазар могат да се търгуват единствено финансови инструменти, за чието прехвърляне не са предвидени ограничения или условия.

Членове на БФБ

Членове на Българската фондова борса могат да бъдат инвестиционни посредници, лицензирани от Комисията за финансов надзор (КФН) (или търговски банки, съответно лицензирани от БНБ за сделки с финансови инструменти), или инвестиционни фирми и банки със седалище в друга държава-членка, които са уведомили КФН по предвидения в закона ред, че възнамеряват да извършва дейност в България чрез клон или при условията на свободно предоставяне на услуги (**“инвестиционен посредник”** или **“инвестиционни посредници”**). От началото на 2011 г. бе отменено изискването за минимален брой притежавани акции от капитала на БФБ като предпоставка за членство.

Инвеститорите могат да участват в търговията с ценни книжа, регистрирани на БФБ, единствено чрез инвестиционен посредник, който е член на БФБ. Ролята на посредника е да получава поръчки за покупка или продажба от инвеститора, да ги изпълнява на БФБ (ако е възможно) и да урежда сетълмента по сделката в българския Централен Депозитар (ЦД). От инвестиционните посредници се изисква да представят на клиентите си информация за видовете поръчки, които могат да бъдат подавани на БФБ, данните за всички активни поръчки или изпълнени сделки, направени от името на клиент, и разходите, таксите и комисионните, дължими на посредника, БФБ или на ЦД (ако има такива), както и всяка друга информация, която са задължени от закона да предоставят (виж също – *„Нормативна уредба на българския капиталов пазар - прехвърляне и залагане на акции“*).

Търговия

През октомври 2007 г. БФБ подписа договор за въвеждането на нова система за търговия, Xetra®. В договора се предвижда Германската фондова борса да организира търговията и да поеме техническия контрол върху системата.

Пазарният модел на Xetra® включва 2 основни форми на търговия – аукцион и непрекъснатата търговия. Всички сделки с финансови инструменти, допуснати до търговия на БФБ, се осъществяват въз основа на въведените поръчки за покупка и продажба от борсовите членове (обусловен от поръчките пазар) и на котировките на маркет-мейкърите.

Времетраенето на търговската сесия варира в зависимост от конкретния вид инструмент, както и от пазара, на който е регистриран. Нисколиквидните инструменти, регистрирани за търговия, се търгуват единствено посредством два изрично насрочени аукциона, докато всички останали инструменти се търгуват непрекъснато в комбинация с един междинен аукцион.

Сделките с финансови инструменти, допуснати до търговия на борсата, се осъществяват въз основа на въведените поръчки за покупка и продажба от борсовите членове и на котировките на маркет-мейкърите. Поръчките и котировките представляват твърда заявка да се закупи или продаде дадено количество финансови инструменти по определена или по пазарна цена и при определени допълнителни параметри.

При въвеждане на поръчка в системата, на нея служебно се присвоява приоритет и уникален номер. Приоритетите на въведените поръчки на борсата са както следва: 1) първи приоритет – цена; 2) втори приоритет – време на въвеждане, при еднакви цени на съответните поръчки. Приоритетът “цена” означава предимство на: 1) поръчките за покупка, съдържащи по-висока цена спрямо тези с по-ниска, съответно поръчките за продажба, съдържащи по-ниска цена спрямо тези с по-висока; 2) пазарните поръчки пред лимитираните. Приоритетът “време на въвеждане” означава предимство на по-рано въведените поръчки, ако те имат еднакви цени. За пазарните поръчки се прилага единствено приоритета за време на въвеждане .

Сетълментът по всяка сделка, сключена на борсата, се осъществява от Централен Депозитар на принципа „доставка срещу плащане”, тоест прехвърлянето на финансовите инструменти е едновременно и взаимосвързано с плащането по сделката (виж по-долу „Клиринг и сетълмент”).

Таксите за търговия се заплащат на БФБ от всяка страна по сделката и се определят като процент от стойността на съответната сделка.

Системата COBOS

БФБ притежава правото на интелектуална собственост върху интернет базирано приложение за оторизиран и защитен достъп в реално време до системата за търговия на борсата, познато като Client Order-Book Online System (“**COBOS**”). Поръчките за сделки се предават на системата за търговия чрез COBOS след изискуемата оторизация и са идентични на всички други поръчки. Използването на COBOS е ограничено до брокерите, които работят за Инвестиционните Посредници, техните клиенти и администраторите на COBOS.

Прекратяване на търговията на борсата

Съгласно разпоредбите на чл. 100ю, ал. 1, точки 5 и 6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, чл. 118, ал. 1, точки 4 и 9 от Закона за пазарите на финансови инструменти и чл. 37, ал. 1, т. 2 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, КФН може да спре търговията на борсата с определени финансови инструменти за срок от максимум десет работни дни или окончателно, когато КФН има достатъчно основания да смята, че са нарушени приложимите закони (напр. нарушения, свързани с разкриването на информация от емитента), както и с цел предотвратяване или прекратяване на нарушения, възпрепятстване на КФН да упражнява контролната си дейност или други ситуации, които нарушават интересите на инвеститорите. Търговията с финансови инструменти може също да бъде спряна от БФБ в случаи на определени нарушения и други обстоятелства, посочени в правилника на БФБ, в случай че тази мярка няма да причини значителни вреди на интересите на инвеститорите и правилното функциониране на пазара (чл. 91, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти; глава втора от Част III във връзка с чл. 65 и чл. 66 от Част IV от Правилника на БФБ).

Съветът на директорите на БФБ може да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията на акции на БФБ в случаите, посочени в чл. 38, ал. 1 от Част III от Правилника на БФБ, в т.ч.: (i) ако емитентът или акциите престанат да отговарят на изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и подзаконовите нормативни актове, свързани с публичното предлагане и търговията с финансови инструменти; (ii) по молба на емитента, съответно на упълномощен от него борсов член; (iii) ако бъде прекратен договора за регистрация на акциите, без с това да се увреждат съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. Прекратяване на регистрацията на акции на БФБ се извършва без решение на Съвета на директорите на БФБ в случаите, посочени в чл. 37, ал. 2 от Част III от Правилника на БФБ, в т.ч ако емитентът бъде отписан от регистъра на публичните дружества, както и при неговото заличаване след ликвидация.

Клиринг и сетълмент

Сетълментът по сделките с акции се осъществява посредством българския Централен Депозитар. Сетълментът на ценни книжа чрез ЦД може да се осъществи единствено чрез член на ЦД. Членове на ЦД могат да бъдат само банки, инвестиционни посредници, управляващи дружества, регулирани пазари или пазарни оператори, както и чуждестранни депозитарни и клирингови институции.

Прехвърлянето на акции се счита за извършено към момента на регистрирането на сделката в ЦД след извършване на плащанията. Това се удостоверява с регистрационен документ, издаден от ЦД.

Сделките се приключват на брутна база. От юни 2003 г., след въвеждането на Междубанковата система за брутен сетълмент в реално време (известна като **“РИНГС”**), сетълмент цикълът се извършва на база T+2. РИНГС е компютъризирана регистрационна система, която функционира на принципа “доставка срещу плащане”, което означава, че прехвърлянето на ценните книжа става едновременно с плащането.

Нормативна уредба на българския капиталов пазар

Основните нормативни актове, които регулират българския пазар на ценни книжа са: i) Законът за публичното предлагане на ценни книжа; ii) Законът за пазарите на финансови инструменти; iii) Законът срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти; и iv) Законът за Комисията за финансов надзор. Освен това българският капиталов пазар се регулира и от подзаконови нормативни актове, приети по прилагане на горепосочените закони, както и от Европейските регламенти, които се прилагат директно в България.

Органът, който упражнява надзор върху капиталовия пазар в България, е Комисията за финансов надзор.

Дружеството е публично дружество по смисъла на чл. 110, ал. 1 от Закона за Публичното Предлагане на Ценни Книжа. Следователно всяко придобиване и продажба на Акции следва да се извършва в съответствие с изискванията, изброени по-долу.

Прехвърляне и залагане на акции

Прехвърлянето на безналични акции има действие от регистрирането му в Централния депозитар.

Продажби и покупки на Акции, издадени от публично дружество, могат да бъдат извършени на регулиран пазар на ценни книжа (т.е. БФБ) или извън регулирания пазар чрез Инвестиционен Посредник, лицензиран от КФН (вж. по-горе *“Българска фондова борса – Членове на БФБ”*).

По-конкретно, за извършването на сделки с акции на БФБ или извън Борсата, инвеститорите следва да подадат поръчки „купува” или „продава” до избора от тях Инвестиционен Посредник, а прехвърлянето на акции извън регулиран пазар може да бъде извършено съгласно предварително сключен между страните договор за покупко-продажба на акциите. Инвестиционният Посредник извършва необходимите действия за осъществяване на сетълмента (изпълнението на сключената сделка) и регистрацията ѝ в ЦД, с което акциите се прехвърлят от сметката за ценни книжа на продавача в сметката за ценни книжа на купувача. Съгласно Закона за пазарите на финансови инструменти сделките с акции могат да бъдат сключвани и в рамките на многостранна система за търговия, организирана от Инвестиционен Посредник или пазарен оператор, комбинираща насрещните нареждания на трети лица за покупка и продажба на ценни книжа. Сделки с акции, допуснати до търговия на регулиран пазар, могат да бъдат сключвани и извън регулирания пазар или многостранна система за търговия, в резултат на отправена оферта от Инвестиционни Посредници (т. нар. систематични участници), като цената на предлаганите или закупувани акции следва да е не по-голяма от средноаритметичната стойност на нарежданията, изпълнени в ЕС, за дадения клас акции.

Прехвърлянето на акции при дарение или наследяване се извършват с регистрацията на сделката в ЦД, което прехвърляне също се извършва чрез Инвестиционен Посредник, действащ като регистрационен агент.

Акциите могат да бъдат предмет на особен залог по реда на Закона за особените залози, както и на залог по Закона за договорите за финансово обезпечение. Закрила на правата на зложния кредитор се осигурява чрез регистрация на тези залози в Централния депозитар. В съответствие с разпоредбите на Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на Инвестиционните Посредници, Инвестиционният Посредник е длъжен да поиска от клиента си да декларира дали акциите – предмет на поръчка за продажба или замяна, са блокирани в ЦД, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор; още повече, че законът изисква от Инвестиционния Посредник сам да извърши проверка относно тези факти в ЦД. Инвестиционният Посредник няма право да изпълни поръчката, ако е декларирано или установи, че акциите са блокирани в ЦД, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Забраната по предходното изречение в случай на учреден залог не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените акции, и е налице изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените в Закона за особените залози случаи. Забраната за прехвърляне на зложени акции не се прилага и в случай, че залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Подобни забрани се прилагат и в случай, че клиентът притежава вътрешна информация относно акциите или сделката представлява прикрита покупка или продажба на акции.

Публично дружество не може да налага ограничения върху прехвърлянето на акции от капитала му. Въвеждането на ограничения от Дружеството за прехвърлянето на акциите е допустимо само след отписване на Дружеството от регистъра на публичните дружества, воден от КФН.

Определени задължения за разкриване на информация

Изисквания за разкриване на информация, свързана със съществени сделки с акции

Съгласно Закона за Публичното Предлагане на Ценни Книжа всеки, който:

- достигне или надвиши пет процента (5%) и всякократно на пет процента (5%) (напр. 10%, 15%, 20% и др.) от общия брой гласове в публично дружество; или
- намали общия си дял под някой от горните прагове,

следва незабавно да информира КФН и съответното публично дружество (но не по-късно от четири работни дни) от датата, на която е узнал промяната в дела си от общия брой гласове или на която е бил длъжен да узнае такава промяна.

Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции.

Такова задължение за разкриване съществува и в резултат на: i) всяка промяна в регистрирания капитал на дружеството; ii) придобиване или разпореждане с финансови инструменти, които са свързани с право или задължение за придобиване на вече издадени акции на дружеството (т.е. опции за съществуващи акции, облигации, конвертируеми в акции, варианти); или iii) непряко придобиване на акции в дружество, както е дефинирано в закона (напр. придобиване на акции от свързани лица или от трето лице, което действа от името на действителен собственик). Лицата, които пряко или непряко притежават финансови инструменти, които им дават право да придобият акции с право на глас по собствена преценка и въз основа на писмен договор, също са задължени да разкрият тази информация.

В горепосочените случаи Централен депозитар АД също е задължен да разкрие (единствено) прякото придобиване или разпореждане с акции с право на глас не по-късно от работния ден, следващ деня на сетълмента.

Задължението за гореспоменатото уведомление не възниква, когато акциите са придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичаен сетълмент цикъл, или акциите се държат от попечители в това им качество и те могат да упражнят права на глас във връзка с акциите единствено по нареждане на клиента. Освен това, не се изисква уведомяване от маркет-мейкър, действащ в това си качество, при условие че не участва в управлението на дружеството и не упражнява влияние върху дружеството за покупка на акциите или поддържане на цените им.

Горното уведомление може да бъде изготвено на български или английски език.

След получаване на съобщението публичното дружество следва в рамките на три работни дни незабавно и едновременно да направи информацията публично достояние (чрез специализирана информационна агенция) и да я представи пред КФН (вж. по-долу *„Публично разпространение на регулирана информация“*).

Незабавно и периодично разкриване на информация

След придобиване на публичен статут дружеството трябва публично да разкрие всяка вътрешна информация (с потенциален ефект върху цените), която пряко засяга Дружеството (и всяка съществена промяна във вече разкритата вътрешна информация) (вж. определение за вътрешна информация по-долу – *„Търговия при притежаване на вътрешна информация – Забрана за използване на вътрешна информация“*) колкото се може по-скоро, но във всеки случай не след края на работния ден, следващ деня на узнаването от страна на Дружеството на съответното обстоятелство.

Всяко публично Дружество е длъжно да разкрива пред обществеността и КФН периодична информация (по начина, посочен за регулираната информация, вж. по-долу: *„Публично разпространение на регулирана информация“*), която включва годишни и тримесечни отчети, както на индивидуална, така и на консолидирана база. Сроковете за публично разкриване на периодичните отчети и уредбата на тяхното подробно съдържание (включително и финансовите отчети за съответния период с доклад на одиторите (ако има такъв), доклади на ръководството, допълнителна нефинансова информация) са уредени в чл. 100н и 100о от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 31-33а от Наредба № 2/17,09,2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Съгласно българското законодателство Дружеството трябва да представи пред КФН и обществеността годишен документ, съдържащ/ преpraщащ към цялата информация, публично разкрита от емитента през последните 12 месеца (по реда и при условията на чл. 27 от Регламент 809/2004).

Публично разпространение на регулирана информация

Вътрешна информация, периодична информация и информация относно съществени придобивания и прехвърляния на акции (наричана общо **„Регулирана Информация“**) трябва да бъде разкривана пред обществеността чрез медиите по начин, осигуряващ бързия и едновременен достъп. Дружеството е длъжно чрез използваната информационна агенция или друга медия да осигури ефективно и едновременно разпространяване на Регулираната Информация до обществеността в България. В рамките на едногодишен срок от разкриването по предходното изречение Дружеството трябва да публикува вътрешната информация на интернет страницата си.

Регулираната Информация следва да бъде представена пред КФН (едновременно с публичното ѝ разкриване) по правило чрез електронната система Register-E. КФН има правото да контролира процеса по разкриване и да изисква подробности относно определени разкривания (включително и датата и времето за представяне на Регулираната Информация, лицето, което я е представило, сигурността на представянето и др.)

Търгово предлагане

По българските разпоредби за търгово предлагане трябва да бъде отправено предложение в кратък срок след придобиване на контрола върху публично дружество (над прага от 1/3 от гласовете в ОСА) или превишаване на определен следващ праг.

Задължително търгово предлагане

При надвишаване на прага от 1/3 от гласовете

Надвигаването на прага от 1/3 от общия брой гласове в публично дружество (в което няма лице/а, притежаващи над 50% от гласовете) води до задължението на акционера в рамките на 14 дни след датата на преминаването на прага да отправи търгово предложение към всички останали акционери за закупуване или замяната на всички останали акции. Това не е приложимо, ако надвигаването е в следствие на успешно извършено доброволно търгово предлагане за продажбата или замяната на всички останали акции в това публично дружество, ако предлаганата по него цена е била определена в съответствие с изискванията, установени по отношение на цената по задължителните търгови предложения.

Ако прагът от 1/3 от общия брой гласове е преминал в следствие на: i) сливане; ii) разделяне на дружества; iii) намаляване на капитала на дружеството, то търговото предложение може да бъде направено в рамките на един месец.

При надвишаване на праговете от 50% и 2/3 от гласовете

Такова (задължително) търгово предложение трябва да бъде регистрирано и при преминаване на праговете от 50% и от 2/3 от общия брой гласове. С наредба са предвидени някои изключения от това задължение, например ако: i) надвигаването се случва в рамките на една година от извършването на предишно задължително търгово предлагане поради преминаване на предходен праг; ii) преминаването на прага от 50% или 2/3 се случва в резултат на доброволно търгово предложение, което е било отправено до всички акционери и на цена, определена съгласно правилата за определяне на цената по задължителните търгови предложения; iii) ако преминаването на прага от 50% от 2/3 се случва до една година от осъществяването на доброволно търгово предлагане, в резултат на което лицето е преминало прага от 50% от гласовете, ако това доброволно търгово предложение е било отправено до всички акционери и на цена, определена съгласно правилата за определяне на цената по задължителните търгови предложения.

Придобиване на повече от три процента (3%) от правата на глас на година

Придобиването на повече от три процента (3%) от правата на глас на година от един акционер, който притежава/ контролира повече от 1/3, но не повече от 2/3 от правата на глас, може да стане единствено чрез отправянето на търгово предложение за закупуване на съответния брой акции на Дружеството.

До публикуването на търгово предложение, акционерът не може да упражнява правата на глас по всички притежавани от него акции в публичното дружество.

Страни, действащи съгласувано, и свързани лица

Българското законодателство в областта на ценните книжа също признава концепцията за „страни, действащи съгласувано”, които при определени условия, и обвързани с писмено или мълчаливо споразумение, свързано с: i) гласуване по един и същи начин на Общото събрание на акционерите на публично дружество; ii) следване на трайна обща политика по управлението на дружеството, се считат за едно лице и следва да изпълняват изискванията, свързани с търгово предлагане и уведомявания от големи акционери.

Цена на задължителното търгово предложение

Цената по търговото предложение е поне равна на най-високата стойност от: i) справедливата цена на акция, определена и обоснована въз основа на общоприети оценъчни методи за

изчисление, както е предвидено в наредба, приета от КФН; ii) средната претеглена пазарна цена на акциите за последните три месеца; и iii) най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя или от свързаните с него лица през последните шест месеца преди регистрацията на търговото предложение в КФН или когато предложителят не е закупил акции през последните шест месеца - по-високата между последната емисионна стойност и последната цена, платена от търговия предложител.

Като допълнителна възможност заедно със задължителното парично плащане, лицето, което придобива контрол може да предложи на акционерите замяна на притежавани от тях акции срещу негови собствени акции, издадени за тази цел.

Условия и срок на задължителното търгово предложение

Търговото предложение следва да бъде подписано от предложителя и от упълномощен Инвестиционен Посредник и да бъде представено пред КФН и регулирания пазар. КФН може да наложи временна забрана за публикуването на търгово предложение в рамките на двадесет работни дни след представяне на търговото предложение. Предложителят е длъжен да нанесе изменения и допълнения или да представи допълнителни документи, както се изисква от КФН в рамките на двадесет работни дни след уведомяването за временна забрана. КФН може да наложи окончателна забрана в рамките на двадесет работни дни след представяне на измененото търгово предложение и съответно допълнителните документи; в противен случай търговото предложение трябва да се публикува в два централни ежедневника.

Предложителят е длъжен да приложи към търговото предложение освен всичко останало и доказателства за наличието на средства за финансирането на търговото предлагане към датата на обосновка на цената по търговото предложение или в случай на временна забрана -- към датата, предхождаща представянето на измененото търгово предложение.

Срокът за търговото предложение не може да бъде по-кратък от 28 дни или по-дълъг от 70 дни след обявяването му в двата вестника. Точният срок се определя в търговото предложение. Акционерите могат да приемат търговото предложение, като подадат заявление в този смисъл до упълномощения Инвестиционен Посредник в рамките на срока и условията, посочени в търговото предложение. Към заявлението трябва да се приложат документи, удостоверяващи притежаването на акциите. Сделките по покупка и продажба на акции, които са в резултат на приемане на търговото предложение, се считат за сключени в момента на изтичането на срока на търговото предложение (до този момент акционерите могат да оттеглят заявлението си). Предложителят е длъжен да заплати цената срещу акциите, прехвърлени от останалите акционери в рамките на седем работни дни след изтичане на срока на търговото предложение.

Ако до изтичането на срока на търговото предложение предложителят придобие акции в публичното дружество пряко, непряко или чрез свързани лица срещу цена, по-висока от предложената в търговото предложение, то той ще е задължен да увеличи предложената цена и да закупи всички акции по търговото предложение срещу тази /по-висока/ цена.

Предложителят не може да оттегли своето търгово предложение след публикуването му във вестниците. Изключение може да бъде направено само ако търговото предлагане не може да бъде осъществено по причини извън контрола на предложителя, срокът на търговото предложение не е изтекъл и е налице одобрението на КФН. В такъв случай предложителят ще бъде лишен от правата на глас, свързани с акциите му, както е посочено по-горе.

Доброволно търгово предлагане

Търгово предложение при 90%

Физическо или юридическо лице, което е придобило повече от 90% от акциите с право на глас, може да отправи търгово предложение за придобиването на акциите на останалите акционери. Условията и реда за одобрение от КФН, обявяване и извършване на търговото предлагане са по същество същите като посочените по-горе с изключение на това, че предложителят е задължен да закупи при поискване акциите на всеки акционер срещу цената по търговото

предлагане през период, по-дълъг от този по търговото предложение - като се започне преди публикуването на търговото предложение и се завърши на четиринадесетият ден след изтичането на срока на търговото предложение.

В случай, че лицето не е взело решение за регистрирането на доброволно търгово предложение в рамките на четиринадесет дни след придобиване на повече от 90% от акциите с право на глас, то ще е длъжно да уведоми акционерите, регулирания пазар и КФН за намерението си да регистрира търгово предложение поне три месеца предварително.

Дружеството може да престане да съществува като публично дружество в резултат на това търгово предложение (вж. по-долу „*Отписване от регистъра на публичните дружества*”). Предложителят е задължен да направи изявление в търговото предложение дали има намерение да предприеме мерки за промяна на статута на дружеството или не.

Търгово предложение при 5%

Физическо или юридическо лице, което притежава поне пет процента (5%) от акциите с право на глас и иска да придобие пряко, непряко или чрез свързани лица повече от 1/3 от акциите с право на глас, има право да отправи търгово предложение след предварителното одобрение на КФН на проекта на търговото предложение. Единствено този вид търгово предложение може да бъде ограничено до определен минимален и/или максимален брой акции - обект на предложението. Изискванията по отношение на начина на определяне и обосновка на цената по търговото предложение са по-леки от приложимите за задължителното търгово предложение и предходното доброволно търгово предложение. Този вид търгово предложение също така може да бъде оттеглено от предложителя без особени ограничения или изисквания, стига само оттеглянето да е обявено надлежно.

Принудително изкупуване на акции

Всеки акционер, който в резултат на търгово предложение, отправено към всички акционери, е придобил поне 95% от акциите с право на глас в Дружеството („**Основен Акционер**”) има право в рамките на три-месечен срок след края на търговото предложение да изиска от другите акционери да продадат всички акции с право на глас, които притежават (т.е. принудително изкупуване на акции). Условието за принудително изкупуване на акции подлежат на одобрение от КФН. Цената на акциите, които подлежат на принудително изкупуване, трябва да бъде поне равна на цената на наскоро завършилото търгово предложение.

Принудително изкупуване се обявява по начина, приложим за търгово предложение, и също се извършва от Инвестиционен посредник. Акционерите са длъжни да продадат своите акции на Основния Акционер в рамките на един месец от публикуването на искането за принудителното изкупуване. Акциите, които не са продадени в рамките на този срок, се считат за собственост на Основния Акционер по силата на закона при изтичането на едномесечния срок.

Основният Акционер държи необходимите за плащането на цената на акциите средства в отделна банкова сметка в полза на правоимащите акционери. Прехвърлянето на акциите и изплащането на цената им се извършва чрез Централен Депозитар.

Оттеглянето на веднъж обявеното принудително изкупуване на акции е възможно единствено при ограничени обстоятелства, приложими за задължителното търгово предлагане.

Право на напускане

Всеки акционер има правото да поиска от лицето, придобило в резултат на търгово предлагане поне 95% от акциите с право на глас на Дружеството, да изкупи неговите акции в тримесечен срок от приключване на търговото предлагане.

Основният Акционер е длъжен да купи акциите в рамките на тридесет дни от получаване на искането. Цената на продажбата не може да е по-ниска от цената на наскоро приключилото търгово предлагане.

Отписване от регистъра на публичните дружества

Съгласно разпоредбите на Закона за Публичното Предлагане на Ценни Книжа, публичното дружество може да бъде отписано от регистъра, воден от КФН (т.е. дружеството да изгуби своя публичен статут), ако: (а) Общото събрание е взело решение за това с мнозинство от поне 2/3 от представения капитал, при положение, че акционерите са по-малко от 300 лица и стойността на активите на дружеството е под 500 000 лв. за последните две години (съгласно заверените годишни счетоводни баланси) и към датата на събранието (съгласно последния месечен счетоводен баланс); (б) акционер или акционери с поне 90% от акциите с право на глас са осъществили търгово предлагане, в резултат на което са изкупили поне 1/2 от останалите акции с право на глас; ако изкупените акции са по-малко от посочените, то отписването може да стане по решение на Общото събрание на дружеството, взето с мнозинство от поне 1/2 от представения капитал, в който не се включват гласовете на търговите предложители по придобити преди търговото предлагане акции; (в) акционер, придобил в резултат на търгово предлагане до всички акционери поне 95% от акциите с право на глас, е изкупил принудително всички останали акции с право на глас.

Предлаганата по б. „б” на търговото предложение цена на акция трябва да е поне равна на най-високата измежду средно претеглената борсова цена за последните три месеца, най-високата цена, заплатена от търговите предложители през последните 6 месеца, и справедливата стойност, получена при приложението на няколко общоприети оценъчни метода.

Цената на принудителното изкупуване по б. „в” се определя по аналогичен начин. Дори да не бъде отправено предложение за изкупуване, акционерите могат да поискат от търговия предложител (предложители), придобили поне 95% от гласовете, да изкупи(ят) техните акции в 30-дневен срок от искането. Това „право на напускане” на акционерите се реализира по цена на акция, определена отново по аналогичен като посочения по-горе начин.

Сделки на значителна стойност и сделки със свързани лица

Съгласно чл. 114 от Закона за Публичното Предлагане на Ценни Книжа, лицата, които управляват и представляват публично дружество, не могат, без предварително съгласие на акционерите, да сключват сделки, в резултат на които: i) дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма дълготрайни активи; ii) възникват задължения за дружеството към едно лице или група свързани лица или iii) възникват вземания на дружеството към едно лице или група свързани лица, във всеки случай, когато стойността на сделката надхвърля:

- една трета от по-ниската от стойността на активите на дружеството съгласно неговия последен одитиран или неговия последен изготвен счетоводен баланс (сделки на значителна стойност); или
- в случай на сделка със „заинтересувана страна” – два процента (2%) (а при възникване на вземания – 0,2%) от по-ниската от стойността на активите на дружеството съгласно неговия последен одитиран или неговия последен изготвен счетоводен баланс.

За целите на горепосоченото следните лица се считат за „заинтересовани страни” по отношение на Дружеството: (а) членовете на съвета на директорите на Дружеството; (б) прокуристът на Дружеството и (в) всяко лице, което пряко или непряко притежава най-малко 25% от гласовете в Общото събрание на акционерите на Дружеството или което по друг начин контролира Дружеството, когато такова лице или свързано с него лице:

- е страна, неин представител или посредник по сделката, или сделката се осъществява в негова полза; или
- притежава пряко или непряко поне двадесет и пет процента (25%) от гласовете в Общото събрание на акционерите на юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или сделката се осъществява в негова полза,

или контролира юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или сделката се осъществява в негова полза; или

- е член на управителен или контролен орган или прокурист на юридическо лице по предходния параграф.

В случай на придобиване или отчуждаване на дълготрайни активи, сделката следва да бъде одобрена от Общото събрание на акционерите с мнозинство три четвърти от представения капитал, а в останалите случаи е достатъчно обикновено мнозинство. Заинтересуваните страни – акционери, нямат право да гласуват на Общото събрание по тези въпроси.

Сделки между Дружеството и заинтересувани страни, за които не се изисква предварително одобрение от Общото събрание на акционерите, подлежат на предварително одобрение от съвета на директорите, като заинтересуваните членове на съвета на директорите нямат право да гласуват по съответния въпрос. При определяне дали се изисква предварително одобрение на акционерите за сделки на съществена стойност и сделки със свързани страни, стойността на отделните сделки на Дружеството с определено лице или група свързани лица, които поотделно са под прага, изискващ одобрение на акционерите, се сумира със стойността на други сделки със същото лице или свързани с него лица през предходните три календарни години. В този случай на одобрение от Общото събрание ще подлежи сделката, с която се преминава този праг.

Всяка сделка със заинтересовани страни може да бъде осъществена единствено по пазарна цена.

Съгласно закона, относно горепосочените сделки не се изисква предварително одобрение на акционерите в следните случаи:

- за сделки, изпълнени в обичайния ход на дейността на Дружеството, включително във връзка с банкови кредити и обезпечения, освен ако заинтересувано лице е страна или по друг начин участва в такива сделки;
- за кредитиране от холдингово дружество и предоставяне на депозити от дъщерно дружество при условия, не по-неблагоприятни за Дружеството от пазарните в страната;
- в случай на договор за съвместно предприятие съгласно Закона за Публичното Предлагане на Ценни Книжа.

Ако определена сделка на значителна стойност или сделка със свързани страни изисква предварително одобрение от акционерите, съветът на директорите на Дружеството е задължен да изготви доклад до Общото събрание относно целесъобразността и условията на предлаганата сделка.

Всяка сделка на значителна стойност или със заинтересувани лица, която е извършена в нарушение на разпоредбите от Закона за Публичното Предлагане на Ценни Книжа, е нищожна.

Членовете на контролните и управителните органи на публично дружество и лица, назначени като прокуристи в публично дружество за длъжни да декларират пред дружеството, КФН и регулирания пазар, когато акции на дружеството са допуснати до търговия: i) юридическите лица, в които притежават пряко или непряко 25% или повече права на глас или над които упражняват контрол; ii) юридическите лица, в чиито контролни или управителни органи участват или са назначени като прокуристи; и iii) настоящите и бъдещи сделки, по отношение на които те считат, че биха могли да бъдат определени като “заинтересувани” страни (както е посочено по-горе).

Търговия при притежаване на вътрешна информация

Забрана за използване на вътрешна информация

Съгласно определението на Закона срещу Пазарните Злоупотреби с Финансови Инструменти “вътрешна информация” е всяка конкретна информация, която не е публично огласена,

отнасяща се пряко или непряко до един или повече емитенти на финансови инструменти или до един или повече финансови инструменти, ако публичното ѝ огласяване може да окаже съществено влияние върху цената на тези финансови инструменти или на цената на свързани с тях дериватни финансови инструменти. Вътрешната информация може да бъде всяка информация, която: а) посочва факти или обстоятелства, които са настъпили или обосновано може да се очаква да настъпят в бъдеще, и е достатъчно конкретна, за да се направи заключение относно възможния им ефект върху цената на финансовите инструменти или на свързани с тях дериватни финансови инструменти; б) обичайно се използва от инвеститорите при вземането на решение за инвестиране в даден финансов инструмент.

Всяко лице, което притежава вътрешна информация за емитент или финансов инструмент в резултат на: i) своето членство в управителния или контролния орган на емитента; ii) на участието си в капитала или гласовете в Общото събрание на емитента; iii) на достъпа, който има до информацията поради своята служба, професия или задължения; или iv) придобиването ѝ чрез престъпление или по друг неправилен начин, („Вътрешно Лице“) няма право да използва тази информация („Забрана за Използване на Вътрешна Информация“). Когато лицето предходното изречение е юридическо лице, Забраната за Използване на Вътрешна Информация се отнася и за всяко физическо лице, което участва при вземането на решения за сключване на сделка за сметка на юридическото лице.

Забраната за Използване на Вътрешна Информация е свързана със следните действия:

- придобиване или прехвърляне, или опит за придобиване или прехвърляне за своя или за чужда сметка, пряко или непряко, финансови инструменти, за които се отнася тази информация;
- препоръчване или убеждаване на друго лице въз основа на вътрешната информация да придобива или да прехвърля финансови инструменти, за които се отнася тази информация; и
- разкриване на вътрешната информация на друго лице, освен ако разкриването ѝ се извършва при обичайното упражняване на неговата служба, професия или задължения.

Забраната за Използване на Вътрешна Информация се прилагат и за всяко друго лице, различно от Вътрешното Лице, ако знае или е длъжно да знае, че тази информация е вътрешна.

Българското законодателство предвижда освобождаване от Забраната за Използване на Вътрешна Информация при сделки, сключени в изпълнение на изискуеми задължения за придобиване или прехвърляне на финансови инструменти, когато тези задължения са възникнали, преди лицето да притежава вътрешна информация.

Максималната глоба, която може да бъде наложена за нарушаване на Забраната за Използване на Вътрешна Информация е 100 000 лв. и в случай на повторно нарушение, сумата може да се удвои.

Докладване на сделки с акции на ръководството

Лицата, които изпълняват ръководни функции в емитента, и лицата, тясно свързани с тях, уведомяват КФН до 5 работни дни от датата на сделката за сключените за тяхна сметка сделки, при които придобиват или прехвърлят акции, издадени от емитента, които са допуснати до търговия на регулиран пазар с дериватни или други финансови инструменти, свързани с тези акции. „Лице, което изпълнява ръководни функции“ по смисъла на закона е всяко лице, което е член на управителен или контролен орган на емитента, или което без да е член на управителен или контролен органи, има регулярен достъп до вътрешна информация, отнасяща се пряко или непряко до емитента, и има право да взема решения по управлението на емитента, които засягат неговото бъдещо развитие и перспективи, или упражнява решаващо влияние върху вземането на такива решения. „Лица, тясно свързани с лица с ръководни функции“ включват: а) съпруг на това лице и деца, на които това лице дължи издръжка; б) други роднини, които са

членове на същото домакинство и са били членове поне една година; в) юридическо лице, в които това лице или свързани лице по букви а)-б) по-горе изпълнява ръководни функции, или което се контролира от това лице, или е учредено в негова полза, или има общи икономически интереси с него.

18. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Тази информация е от общо естество и не представлява изчерпателен анализ на данъчните последици, свързани с придобиването, притежаването или продажбата на акциите по съответното данъчно законодателство. Следователно Инвеститорите следва да се консултират за всеки отделен случай със своите данъчни, финансови и правни консултанти.

Обща информация

Общата информация, изложена в тази част относно определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Акции, в това число местни и чуждестранни лица.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнен интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местните юридически и физически лица са наричани общо „**Български притежатели**“.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Те общо са наричани „**Небългарски притежатели**“.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции. Съответно Дружеството настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни консултанти за цялостните данъчни последици, включително последиците по българското законодателство и третирането от страна на българските власти на придобиването, собствеността и разпореждането с акции.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този Проспект и дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции.

Дивиденди

С окончателен данък се облагат облагаемите доходи от:

1. дивиденди в полза на едноличен търговец;
2. дивиденди и ликвидационни дялове в полза на:
 - а) местно или чуждестранно физическо лице от източник в България;
 - б) местно физическо лице от източник в чужбина;
 - в) чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се реализират от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната;
 - г) местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини.

Изключения от правилото за облагане има в случаи, при които дивидентите и ликвидационните дялове са разпределени в полза на:

1. местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата;
2. договорен фонд;
3. чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, с изключение на случаите на скрито разпределение на печалба.

Доходите от дивиденти, разпределяни от дружеството се облагат с данък при източника в размер на пет процента (5%) върху brutния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във вр. чл. 46, ал. 3 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица и чл. 194, ал. 1 във вр. чл. 200, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане).

Не се признават за данъчни цели приходи в резултат на разпределение на дивиденти от местни юридически лица и от чуждестранни лица, които са местни лица за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Данъчното третиране на дивиденти, изплатени от дружеството в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава-членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава-членка на Европейския съюз или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

Капиталови печалби

Съгласно разпоредбите на Закона за данъците върху доходите на физическите лица, не се облагат получените от български физически лица или от чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава-членка на Европейския съюз или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство доходи от сделки с акции и права, дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, извършени на регулирани пазари по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти (т.е. регулирани пазари, лицензирани и опериращи в България съгласно разпоредбите на българския Закон за пазарите на финансови инструменти или съгласно Дял III Регулирани пазари от Директива 2004/39/ЕО на Европейския съвет и на Парламента), доходи от сделки, сключени по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми и национални инвестиционни фондове, допуснати до публично предлагане в страната, както и доходи от сделки, сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа („Разпореждане с финансови инструменти“) (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. §1, т. 11 от Допълнителните разпоредби и чл. 37, ал. 7 от Закона за данъците върху доходите на физически лица).

Не се облага с данък при източника капиталовата печалба от разпореждане с финансови инструменти, реализирана при условията на вр. §1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на Закона за корпоративното подоходно облагане (чл.196 на Закона за корпоративното подоходно облагане). Доходите от сделки с акции на дружеството (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от чуждестранни физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на десет процента (10%) върху облагаемия доход (чл. 37, ал. 1, т.12 и чл. 46, ал. 1 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица).

С реализираната капиталова печалба от разпореждане с финансови инструменти се намалява счетоводният финансов резултат (чл. 44, ал. 1 във вр. §1, т. 21 от Допълнителните разпоредби

на Закона за корпоративното подоходно облагане). Следва да се има предвид обаче, че загубата от разпореждане с финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се увеличава с нея (чл. 44, ал. 2 от Закона за корпоративното подоходно облагане).

Данъчните облекчения по отношение на печалбата от сделки с акции не се прилагат по отношение на сделки, които не са разпореждане с финансови инструменти (например покупко-продажби на акции, сключени извън регулиран пазар (ОТС) извън случая на търгово предлагане, независимо че съгласно правилника на Българската фондова борса, например, тези сделки с акции могат да подлежат на регистрация/публично оповестяване на Българската фондова борса). Капиталовите печалби при такива сделки, реализирани в България от чуждестранни притежатели на акциите, подлежат на българските правила за данъчно облагане. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, тези доходи се облагат с данък при източника в размер на десет процента (10%) върху положителната разлика между продажната цена и тяхната документално доказана цена на придобиване. Капиталовата печалба при такива сделки, реализирана от Български притежатели на акции, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на Закона за корпоративно подоходно облагане и Закона за данъците върху доходите на физическите лица.

Данъци при прехвърляне

При прехвърлянето на акции не се дължат държавни такси

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на акции има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: а) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната СИДДО (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); б) че е притежател на дивидента от Акциите (чрез подаване на декларация); в) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденти са действително свързани (чрез подаване на декларация); и г) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство). Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дивидентите, като например решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството за разпределянето на дивиденти и документ, удостоверяващ броя притежавани акции (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки небългарски притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на дружеството, одобряващо разпределянето на дивиденти. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, дружеството е задължено да удържи пълния размер от 5% на дължимия данък за изплатените дивиденти. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението. В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на дружеството.

19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Този Проспект е изготвен във връзка с Предлагането единствено с цел да позволи на потенциалния инвеститор да вземе решение дали да инвестира в Предлаганите Акции. Информацията, съдържаща се в Проспекта, е предоставена от Дружеството и от другите, посочени в Проспекта източници.

Документи, достъпни за преглед

Настоящият проспект ще бъде предоставен на разположение за срока на валидност на Проспекта на интернет страницата на Община Балчик (www.balchik.bg) и на интернет страницата на инвестиционния посредник (www.ffbh.bg). Уставът на Дружеството и Финансовите му отчети са публикувани на страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), на интернет-страницата на Дружеството (<http://corporate.albena.bg/>). Финансовите му отчети и подлежащата на разкриване по закон информация са достъпни и в информационната система Х3News (медията, чрез която Дружеството разкрива информация на обществеността).

Независими регистрирани одитори

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2012 и 2011 г. са одитирани от „Одиторска компания“ ООД. „Одиторска компания“ ООД е регистрирана специализирана одиторска фирма съгласно българския Закон за независимия финансов одит със седалище и адрес на управление: гр. Добрич 9300, бул. Трети март 40, вх. Г, ап. 1. След направения одит на Годишните финансови отчети на Дружеството за 2012 г. и 2011 г. е изразила некавалифицирано одиторско мнение по тях.

„Одиторска компания“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 071) с управител Виолета Каджелянска – регистриран одитор под № 176. За одита на Годишните финансови отчети на Дружеството за 2012 г. и 2011 г. от името на „Одиторска компания“ ООД отговаря Виолета Каджелянска.

Въпреки дългогодишното и коректно партньорство, което „Одиторска компания“ ООД има с „Албена“ АД по препоръка на Одитния комитет на Дружеството, Общото събрание на акционерите на „Албена“ АД, проведено на 18 май 2013 г. взема решение за избор на „РСМ Би Екс“ ООД за регистриран одитор на Дружеството за 2013 г. Информацията за това е публикувана съгласно регулаторните изисквания за разкриване на информация.

СОП „РСМ Би Екс“ ООД, регистрирано специализирано одиторско предприятие съгласно българския Закон за независимия финансов одит със седалище и адрес на управление: гр. София 1202, ул. „Г. С. Раковски“ 42, е одитирало Годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2013 г. и е изразила некавалифицирано одиторско мнение по него.

СОП „РСМ Би Екс“ ООД е член на Института на Дипломираните Експерт-счетоводители в България (регистрационен № 130) с управител Изабела Василева Джалъзова – регистриран одитор под № 422. За одита на Годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2013 г. от името на СОП „РСМ Би Екс“ ООД отговаря Евгени Веселинов Атанасов, регистриран одитор с диплома № 701.

СОП „РСМ Би Екс“ ООД декларира, че доколкото им е известно, съдържащата се в проспекта за публично предлагане на акции на "Албена" АД историческа финансова информация, извлечена от одитираните от тях консолидирани финансови отчети на "Албена" АД за 2013 г., включително рекласификациите и корекциите на грешки, направени ретроспективно за 2012 г. и 2011 г., е вярна и съответства във всички съществени аспекти на тази, съдържаща се в

одитираните финансови отчети на "Албена" АД за 2013 г. включително рекласификациите и корекциите на грешки, направени ретроспективно за 2012 г. и 2011 г.

Инвеститорите следва да имат предвид, че Дружеството публикува междинни финансови отчети. Всяка финансова информация отнасяща се до финансови резултати на Дружеството за междинни периоди, не са проверени от независимия регистриран одитор на Дружеството и не е издаван доклад относно такава проверка.

Изготвяне на Финансовите Отчети

За изготвянето на Финансовите Отчети за 2013 г. отговаря г-жа Виолета Владимирова, Главен счетоводител на Албена АД.

За изготвянето на Финансовите Отчети за 2012 г. и 2011 г. отговаря г-жа Елена Атанасова, Главен счетоводител на Албена АД.

Лица, участващи в Предлагането

В Предлагането участват следните лица:

Инвестиционен посредник

Инвестиционен посредник на предлагането е „Първа финансова брокерска къща“ ООД със седалище и адрес на управление в София, ул. „Енос“ № 2. Отношенията между инвестиционния посредник и Продаващия Акционер, уредени с договор за извършване на консултантски услуги, зависят от постъпленията от продажбата на Предлаганите Акции. Виж „Условия на Предлагането - Разходи по публичното предлагане“.

С изключение на разкритите по-горе интереси, няма други интереси (включително конфликт на интереси) на организации или физически лица, които са от съществено значение за Предлагането.

Информация от експерти и трети лица

В Проспекта не е използвана информация, произтичаща от експертни мнения или доклади.

В Проспекта е включена информация от следните източници (трети лица):

- Публичното дружество, емитент на предлаганите акции – „Албена“ АД
- БНБ – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- Агенция по заетостта – статистика от сайта на агенцията (www.az.government.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- Министерство на икономиката и енергетиката (МИЕ) – статистика, нормативни документи от сайта на МИЕ (www.mi.government.bg);
- Министерство на регионалното развитие – статистика от сайта на Министерство на регионалното развитие (<http://www.mrrb.government.bg/>)
- Комисия за защита на конкуренцията – решения от сайта на Комисия за защита на конкуренцията (<http://www.cpc.bg>)
- КФН – информация и нормативни документи от сайта на КФН (www.fsc.bg);
- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);

- Световна туристическа организация (World Tourism Organization), [2013 International Tourism Results and Prospects for 2014](#),
- Световния икономически форум – информация и анализи от сайта на Световния икономически форум (www.weforum.org)
- Eurostat – статистика от сайта на Eurostat (<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/>);
- Европейска комисия – публикации на сайта на Европейската комисия (<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:0352:FIN:EN:PDF> и http://ec.europa.eu/enterprise/sectors/tourism/files/annual_reports/2013/bulgaria_report_2012_en.pdf)
- European Travel Commission – документ „European Tourism 2013 – Trends & Prospects“, публикуван на сайта на European Travel Commission (<http://www.etc-corporate.org/>)
- Информация от сайтовете на Moody's (www.moody.com), Standard & Poor's (www.standardandpoors.com) и Fitch (www.fitchratings.com)
- TMview (www.tmdn.org), Патентното ведомство на Република България (http://212.122.185.80:8080/bpo_online/jsp/start.jsp)

Представената в Проспекта информация от тези източници е точно възпроизведена и дотолкова, доколкото отговорните лица са осведомени и могат да проверят информацията, публикувана от тези трети лица, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

20. СЪКРАЩЕНИЯ И ДЕФИНИЦИИ

Дефинициите по-долу се използват навсякъде в този Проспект, освен ако контекстът не предполага друго.

BGN	Български лев – законната валута в България
ЕБИТДА	Печалба преди лихви, данъци и амортизация
АД	Съкращение за акционерно дружество, учредено съгласно законите на България
БВП	Брутен вътрешен продукт
БНБ	Българска народна банка
БФБ, Българска фондова борса	„Българска фондова борса – София“ АД
Годишни Финансови Отчети	Одитирани консолидирани финансови отчети на Дружеството за годините, завършващи на 31 декември 2013 г., 2012 г. и 2011 г., включени в Проспекта
Група на Албена АД, Групата, Група на Дружеството	Икономическата група, в която „Албена“ АД е контролиращо юридическо лице, с дъщерни дружества, които подлежат на консолидиране (виж „Група, Група на Дружеството“)
Дата за Дивидент	Това е датата, на която имат право да получат дивидент, акционерите на Дружеството, които притежават или са придобили акции на датата, която е 14-ят ден след приемането на решението на Общото събрание на акционерите за разпределение на дивидент.
ДДС	Данък Добавена Стойност
Директива MIFID	Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно пазарите на финансови инструменти за изменение на Директиви 85/611/ЕИО и 93/6/ЕИО на Съвета и Директива 2000/12/ЕО на Европейския парламент и на Съвета, и за отмяна на Директива 93/22/ЕИО на Съвета
Директива за Проспектите	Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 4 ноември 2003 г. относно проспекта, който следва да се публикува, когато публично се предлагат ценни книжа или когато се допускат ценни книжа до търговия, и за изменение на Директива 2001/34/ЕО
ДМА	Дълготрайни материални активи
Дружеството	„Албена“ АД
Долар, USD	Законната валута в САЩ
Държава-Членка	Държава-членка на Европейското икономическо пространство
ЕАД	Еднолично акционерно дружество, учредено съгласно законите на Република България
Евро, EUR	Законната валута в еврозоната
ЕС	Европейски съюз

ЕАД	Съкращение за еднолично акционерно дружество, учредено съгласно законите на България
ЕООД	Съкращение за еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено съгласно законите на България
Емитента	„Албена“ АД
ЕС	Европейски съюз
Закон за пазарите на финансови инструменти, ЗПФИ	Българския Закон за пазарите на финансови инструменти (Държавен вестник, No 52 от 29 юли 2007 г. с всички изменения)
Закон за публичното предлагане на ценни книжа, ЗППЦК	Българския Закон за публичното предлагане на ценни книжа (Държавен вестник, No 114 от 30 декември 1999 г. с измененията)
ЗДДС	Закона за данъка за добавена стойност
ЗКПО	Закон за корпоративно подоходно облагане
ЗПСК	Закон за приватизация и следприватизационен контрол
Индивидуални Инвеститори	Инвеститори, които са физически лица и имат право да подават Поръчки за Покупка на Предлаганите акции в Предлагането.
Институционални Инвеститори	Инвеститори, които имат правото да участват в процеса на букбилдинг и/или да подават Поръчки за Покупка на Предлаганите Акции по покана на Глобалните Координатори, които са (i) квалифицирани инвеститори по смисъла на чл. 2 (1)(е)(i) от Директивата за Проспектите; (ii) централни банки, международни организации и национални правителства по смисъла на чл. 2 (е)(ii) от Директивата за Проспектите; (iii) други юридически лица по смисъла на чл. 2 (е)(ii) от Директивата за Проспектите, и (iv) инвестиционни дружества за управление на активи, управляващи активи по поръчка, които извършват действия за и от името на юридически лица, организационни единици или физически лица
ИП, Инвестиционен Посредник	„Първа финансова брокерска къща“ ООД, с адрес на управление в гр. София, ул. Енос № 2, ет.4 и 5.
КЗК	Комисия за защита на конкуренцията
Кодекс на БФБ	Национален кодекс за корпоративно управление от 2007 г., приет от БФБ
КТД	Колективен трудов договор
КФН, Комисия за Финансов Надзор	Комисия за финансов надзор, която е специализиран държавен орган в Република България за регулиране и надзор върху небанковия финансов сектор (капиталов пазар, застраховане, пенсионно осигуряване).
МИЕ	Министерство на икономиката и енергетиката
МРРБ	Министерство на регионалното развитие
МСС	Международни счетоводни стандарти, приети от ЕС
МСФО	Международни стандарти за финансови отчети, приети от ЕС

НСИ	Национален статистически институт
НСТ	Националният съвет по туризъм
Общо събрание	Общо събрание на акционерите на Дружеството
ООД	Дружество с ограничена отговорност, учредено съгласно законите на Република България
ПЗР	Преходни и заключителни разпоредби
Поръчки за Покупка	Поръчка за покупка на Предлагани Акции, която се подава в Предлагането
Правила за Търговия на БФБ	Подробни правила за търговия на фондовата борса, приети от управителния съвет на БФБ с Решение No 4/2006 от 10 януари 2006 с измененията
Правилата на Централен Депозитар	Подробни правила за функционирането на Централен депозитар (Приложение 1 към Решение на управителния съвет на ЦД No 176/09 от 15 май 2009 г. с измененията)
Продаващ акционер	Община Балчик
Проспект	Настоящият Проспект, изготвен на български език за целите на производството пред КФН и потвърден от КФН.
Предлаганите Акции	Акциите, собственост на Община Балчик, обект на настоящото предлагане - 304 570 обикновени поименни акции с номинална стойност от 1 лев всяка на „Албена” АД
Предлагането	Продажбата на дела на Община Балчик в капитала на Дружеството, обект на настоящия проспект.
Публично Съобщение	Публично съобщение, направено във връзка с Предлагането и Листването на БФБ
ПФБК	„Първа финансова брокерска къща” ООД, със седалище и адрес на управление в гр. София, България (инвестиционен посредник).
ПЧИ	Преки чуждестранни инвестиции
ПФБК	„Първа финансова брокерска къща” ООД, с адрес на управление в гр. София, ул. Енос № 2, ет.4 и 5.
Регламент 809/2004	Регламент (ЕО) № 809/2004 на КФН от 29 април 2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на такива проспекти и разпространяването на реклами
СТО	Световна туристическа организация
СБРЗ	Средна брутна работна заплата
Съвет на Директорите, СД	Съвет на директорите на Дружеството
Търговски Закон	Българския Търговски закон (Държавен вестник, No 48 от 18 юни 1991 г. с всички изменения)
Устав	Уставът на Дружеството

Финансов Отчет за 2011 г.	Одитиран консолидиран финансов отчет на Дружеството към и за годината, завършваща на 31 декември 2011 г.
Финансов Отчет за 2012 г.	Одитиран консолидиран финансов отчет на Дружеството към и за годината, завършваща на 31 декември 2012 г.
Финансов Отчет за 2013 г.	Одитиран консолидиран финансов отчет на Дружеството към и за годината, завършваща на 31 декември 2013 г.
ЦД, Централен Депозитар	„Централен депозитар“ АД, България
Централната банка	БНБ
ЦИЕ	Централна и Източна Европа

21. ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО ПОЕМАНЕТО НА ОТГОВОРНОСТ

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ Община Балчик, в качеството ѝ на предложител на ценните книжа, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорност за Проспекта“ на стр. i по-горе.



Николай Добрев Ангелов
Кмет

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ Първа финансова брокерска къща ООД, в качеството му на лице, което иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорност за Проспекта“ на стр. i по-горе.



Неделчо Василев Неделчев
Управител

ДРУЖЕСТВОТО

Албена АД

Ивелина Ненкова Грозева – Председател на Съвета на директорите
Радосвет Крумов Радев – Зам. председател на Съвета на директорите
Красимир Веселинов Станев – Член на Съвета на директорите; Изпълнителен директор
Иван Колев Калинков – Член на Съвета на директорите
Маргита ПетроваТодорова – Член на Съвета на директорите
Жельо Стайков Желев – Член на Съвета на директорите
Иванка Стоилова Данчева – Член на СД

Адрес: КК "Албена"
Административна сграда
9630 с. Оброчище
област Добрич, община Балчик
България

ПРЕДЛОЖИТЕЛ

Община Балчик
Николай Добрев Ангелов - Кмет
Адрес:
пл. "21-ви септември" №6
9600 гр. Балчик
България

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

Първа финансова брокерска къща ООД
Неделчо Василев Неделчев – Управител
Адрес: ул. Енос № 2
1408 София, България

РЕГИСТРИРАН ОДИТОР

СОП „РСМ Би Екс“ ООД
Изабела Василева Джалъзова - Управител
Адрес: ул. "Г. С. Раковски" 42
1202 София, България

ЛИЦЕ, ОТГОВОРНО ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Виолета Владимирова
Главен счетоводител на Албена АД
Адрес: КК "Албена"
Административна сграда
9630 с. Оброчище
област Добрич, община Балчик
България