

**ДО СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА АЛБЕНА АД**

ДОКЛАД

***Относно:* РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ НА БЯЛАТА
ЛАГУНА АД**

Дата на съставяне на документа

24 октомври 2016 г.

Уважаеми членове на СД на „Албена” АД,

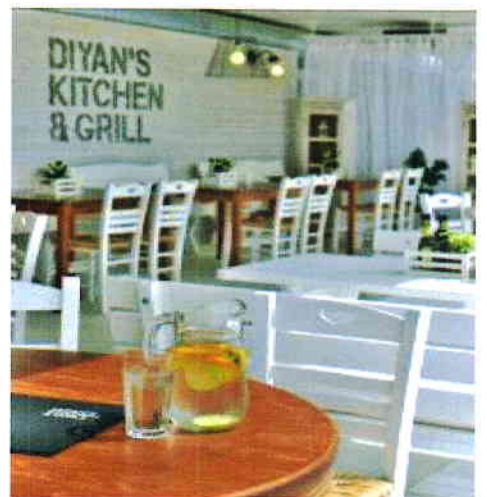
Ваканционно селище “Бялата Лагуна” е разположено на самия морски бряг, в местността Икантълъка на северното българско Черноморие, между градовете Балчик и Каварна. Цялата земя, собственост на дружеството, е 27.3 хектара. В момента ефективно се използват около 5 хектара. Това райско място се слави със своята девствена природа, чиста вода и скалисти брегове. Комплексът е от затворен тип. В непосредствена близост е Балчишката Тузла, както и голф комплексите Tracian Cliffs, Black Sea Rama и Lighthouse Golf Resort. На 15 км. от курорта се намира природо-археологическият резерват „Калиакра”.

През 2015г. завърши **първия етап** от изграждането на ваканционно селище Бялата лагуна, в резултат на което селището увеличи капацитета си за настаняване и вече разполага с две нови хотелски сгради с общо 226 апартамента и студиа - категория 5 звезди, на първа линия, просторни и модерно обзаведени с директна гледка море. Капацитетът на селището е 800 човека, което включва легловата база на новопостроените сгради море и двата стари паркови хотела. Бъдещото развитие на комплекса предвижда увеличаване на легловата база до 1500 човека.

Към настоящия момент, комплексът разполага с:

- Новопостроени хотелски корпуси до морето, които предлагат настаняване в 226 елегантно обзаведени студиа и апартаменти
- Паркови хотелски корпуси, които предлагат настаняване в 79 двойни стаи
- Два ресторанта – един основен бюфет ресторант и един ала-карт на плажа. (Селището разполага и с трети панорамен Рибен ресторант.)
- Два бара - лоби бар и бар на плажа
- Два басейна за възрастни и един бебешки и един детски с аквапарк
- Детски клуб и детска площадка
- Място за среща на тийнейджъри
- Супермаркет
- Спортни съоръжения - Мултифункционално спортно игрище, футболно игрище, фитнес с панорамна морска гледка, зала за аеробика и йога, водни колела, кану
- 4 км алеи подходящи за джогинг или каране на велосипеди
- Сцена за вечерна анимация и концерти до плажа и амфитеатър
- Wi-Fi интернет в целия комплекс

Снимки от завършения първи етап на строителство:



Изграждането и експлоатацията на комплекса се извършва в сътрудничество с туроператора Томас Кук Скандинавия (Tomas Cook Northern Europe), част от водещата туристическа група Tomas Cook и с финансовата подкрепа и партньорство на Societe Generale Експресбанк. Бялата Лагуна има сключен договор с Томас Кук Скандинавия за 7 години и опция за още 7 години за опериране на скандинавски клубен хотел във ваканционно селище Бялата лагуна и превръщането му в най-високата марка клубове на туроператора - Sunwing Resorts.

Информация за партньора по проекта Tomas Cook Northern Europe

Групата Tomas Cook PLC е една от водещите световни компании за пътувания с продажби от 9,5 милиарда паунда и 23 милиона туристи за последната година. Компанията е публична и акциите ѝ се търгуват на Лондонската фондова борса.

Томас Кук Скандинавия е част от групата Томас Кук и оперира в четирите скандинавски страни – Норвегия, Швеция, Финландия и Дания. Годишно има 1,5 милиона туристи, разполага с 12 собствени самолета. Туроператорът контролира директно 87,1% от продажбите си, а 69,4% са директни интернет продажби от собствените им сайтове. Приходите на Томас Кук Скандинавия за 2014г. са 1,153 млн. паунда (един милиард и 153 милиона), оперативната печалба е 101 милиона паунда.

Марката клубни хотели Сънвинг (Sunwing) на Томас Кук Скандинавия е най-високата категория, предлагана от туроператора и дава на семействата с деца възможно най-добрата ваканция от 40 години насам. Клубните им хотели с този бранд са 13 към момента в дестинации като Майорка, Гран Канария, Пукет, Тенерифе и др. Стратегията на Томас Кук Скандинавия предвижда увеличение на дела на гостите, които почиват в този клуб и увеличаване на броя на хотелите Сънвинг (Sunwing). Клубните хотели с тази марка са двигател за удължаване на сезона и привличат по-платежоспособна публика. Сънвинг (Sunwing) е напълно оборудван семеен курорт със своите собствени ресторанти, развлекателни програми, както и множество дейности за всички възрасти. Основният фокус са децата и семейната ваканция.

За първи път в България Томас Кук Скандинавия ще влязат с най-високата си марка клубен хотел Сънвинг (Sunwing) във ваканционното селище „Бялата лагуна” и с това имаме възможността да променим постепенно имиджа на дестинацията и да наложим по-добрите и качествени продукти по Северното Черноморско крайбрежие. Сънвинг (Sunwing) е клубна формула с изключителна насоченост към потребностите на семействата с деца и предоставя високо качествена услуга и много занимания за децата.

Възможности за настаняване:

Комплексът предлага два основни типа настаняване: Студиа и апартаменти до морето и стаи в парковата зона.

1. Студиа и апартаменти до морето

Корпусите до морето са новопостроени, завършени през 2014 и 2015 година. Студиата и апартаментите предлагат комфортно настаняване стандарт 4*, обзаведени са в стилиен и елегантен скандинавски дизайн.

- Студиата са с площ от 34кв.м и предлагат максимално настаняване за двама възрастни и две деца.
- Едноспалните апартаменти са с площ от 48кв.м и максимален капацитет 3-ма възрастни и 1 дете
- Двуспалните апартаменти са с площ от 97кв.м и максимален капацитет 4-ма възрастни и 2 деца

Всички помещения са оборудвани с LCD телевизор със сателитна телевизия, климатик, WIFI интернет.

Снимки от студиа и апартаменти до морето:



Снимки от Роял апартаменти с изглед море и частни басейни:



2. Стаи в парковата зона

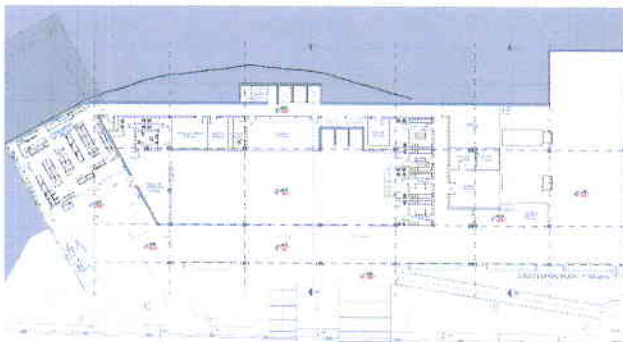
Двата корпуса в парковата зона предлагат икономично настаняване в двойни стаи с площ 12кв.м и стандарт 3*. Всяка стая е оборудвана с две редовни легла и опция за едно допълнително, баня и тоалетна, климатик, сателитна телевизия, гардероб, нощни шкафчета, балкон. Помещенията са подходящи за настаняване на 2-ма възрастни с едно дете.



Предстои завършване на селището, което се състои в реализиране на **втори етап** от строителната програма за изграждане на комплекса. Целта на втория етап е Бялата лагуна да се превърне в клубен хотел от най-високата категория на туроператора, а именно марката Сънвинг (Sunwing). Това ще доведе до значително подобряване на заетостта, приходите на една нощувка и рентабилността. Осъществяването на втория етап включва строителството на Централна сграда, която е своеобразен център на комплекса и помещава рецепция, просторен основен ресторант с модерна кухня и бюфети, вътрешна зала и тераси, зала за анимация, голям басейн и детски басейн, които да допълнят липсващия капацитет на съществуващите такива. Доизграждането на комплекса включва и пълна реновация на двата паркови хотела с капацитет 79 двойни стаи и превръщането им в 55 четиризвездни студиа чрез обединяване на стаи и надстрояване. Вторият етап включва и изграждането на спортни съоръжения – футболно игрище, тенис кортове, както и малък спа център.

Проектирането на новата сграда е възложено на скандинавски архитекти и към момента е готово в идейна фаза.

Снимки от проектиране и визуализации на централната сграда и басейна:



За довършване на комплекса ще е необходимо допълнително финансиране в размер на приблизително 9 млн. лева. Строителството на последния етап се предвижда да се реализира през 2017/2018г.

Икономическа полза от реализацията на проекта

С инвестициите в проекта ще се осъществи доизграждането на комплекса и превръщането му в клубен скандинавски хотел Сънвинг (Sunwing). Ще бъдат разрешени проблемите с недостатъчния капацитет на основния ресторант, малката рецепция, ограничения капацитет на басейните, липсата на закрита зала за анимация и спортни съоръжения. Доизграждането на комплекса включва и пълна реновация на двата паркови хотела с капацитет 79 двойни стаи и превръщането им в 55 четиризвездни студиа чрез обединяване на стаи и надстрояване. В резултат ще се подобри значително заетостта, учеличаване на приходите на една нощувка и рентабилността.

За довършване на комплекса ще е необходимо допълнително финансиране в размер на 9 млн. лв.

С цел оптимизиране на финансовите задължения, предлагаме всички съществуващи кредити на фирмата с общо салдо към 31.12.2015 в размер на 17 823 хил. лв. да се рефинансират и обединят и да се добави финансирането на втори етап от строителната програма за доизграждане на комплекса.

След анализ на всички условия по текущите кредити на „Бялата лагуна“ АД и анализ на окончателно предложената оферта от СЖ Експресбанк АД, крайната икономическа изгода от реализацията на проекта ще бъде изцяло в интерес на „Бялата лагуна“ АД и „Албена“ АД.

Основните фактори, влияещи при избора на кредит, са общата му цена – лихви, такси и комисионни, комисионна при предварително погасяване, срока на погасяване. Новият лихвен процент предложен от финансиращата банка е 1M EURIBOR увеличен с надбавка от 1.9% на година, а лихвения процент на съществуващите кредити е 3M EURIBOR увеличен с надбавка от 2.58% , 1M EURIBOR увеличен с надбавка от 2.7% и кредит с фиксирана лихва от 3%.

Преструктурирането на съществуващите кредити в единствено дългосрочно задължение ще създаде благоприятни условия за коректното им издължаване, ще освободи паричен ресурс за инвестиции и бъдещо развитие на дейността и финансовата стабилност на компанията.

От приложения, към настоящия доклад, Отчет за очакваните приходи и разходи на дружеството, е видно, че се очаква „Бялата лагуна“ АД да има регулярни и ежегодни приходи, които свободно да обслужват и в срок погашенията по кредита.

Положителен аспект от усвояване на новия кредит е обстоятелството, че погасителният план е изцяло съобразен с годишните приходи на „Бялата лагуна“ АД, както и с периодите на тяхното постъпление. Това ще се изрази в наличие на свободен паричен ресурс в края на всеки отчетен период, като за периода 2017-2028 г. съгласно

приложения прогнозен паричен поток, той възлиза на 17 988 хил.лв. и ще се използва за нови инвестиции, водещи до повишаване на качеството на туристическия продукт.

Отделно, очакваният положителен финансов резултат, към който се стреми ръководството на Бялата лагуна АД, пряко ще се отрази върху бъдещия консолидиран финансов резултат на групата „Албена“, който ще се обективира в консолидирания, годишен, финансов отчет на „Албена“ АД.

Конкретният положителен ефект от инвестицията се изразява в разширяване на дейността на „Бялата Лагуна“ АД чрез привличане на нова категория туристи, увеличаване на цени и увеличаване на броя реализирани нощувки и приходи, както на международния, така и на местния пазар.

Изготвил:
Йовка Страшилова
Изпълнителен директор



Бялата лагуна АД
Инвестиционен план

Обект	м2	Цена на м2	Обща стойност лв.	В т.ч. СМР, МС	В т.ч. КМА
I. Централно тяло - Основен ресторант, Рецепция, Зала за анимация	5 000	1 040	5 200 000	4 900 000	300 000
II. Реновация паркови хотели	4 700	532	2 500 000	2 500 000	
50 стаи и студиа, 2500 м2, 1000 м2 нови и 1200 м2 нов етаж					
III. Басейн 700 м2	700	1 429	1 000 000	1 000 000	
IV. Спортни съоръжения			800 000	800 000	
Футболно игрище					
Тенис кортове					
V. Други - СПА център, реновация вила и др.			500 000	500 000	
В т.ч. КМА - 300 000.00 лв.					
ОБЩО (в лв.):			10 000 000	9 700 000	300 000

Забележка:

1. Остатъкът от инвестиционната програма над размера на инвестиционния кредит ще се финансира със собствени средства.

Изп. Директор

/Йовка Страшилова/



Отчет за очакваните приходи и разходи на Бялата лагуна АД за периода 2016-2028

в хил. лв.

Приходи и разходи	Очаквано 2016	План 2017	План 2018	План 2019	План 2020	План 2021	План 2022	План 2023	План 2024	План 2025	План 2026	План 2027	План 2028
I. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	4 635	5 694	6 263	6 451	6 580	6 646	6 868	7 074	7 286	7 505	7 730	7 730	7 730
Нетни прих. от продажби:	4 629	5 694	6 263	6 451	6 580	6 646	6 868	7 074	7 286	7 505	7 730	7 730	7 730
Приходи от финансираня	6												
II. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	6												
ОБЩО ПРИХОДИ :	4 641	5 694	6 263	6 451	6 580	6 646	6 868	7 074	7 286	7 505	7 730	7 730	7 730
I. РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	4 979	4 824	4 775	4 869	4 967	5 001	5 111	5 202	5 323	5 399	5 481	5 481	5 481
Разходи за материали	617	649	389	387	405	413	421	429	437	446	454	454	454
Разходи за външни услуги	945	848	858	866	873	839	851	865	880	896	914	914	914
Разходи за амортизации	1 318	1 425	1 550	1 550	1 550	1 525	1 525	1 500	1 500	1 450	1 400	1 400	1 400
Разходи за персонал	1 225	940	987	1 036	1 088	1 143	1 200	1 260	1 323	1 389	1 458	1 458	1 458
Други разходи	50	16	17	17	18	19	19	20	20	21	22	22	22
Отчетна ст-ст	825	945	973	1 003	1 033	1 064	1 096	1 129	1 162	1 197	1 233	1 233	1 233
II. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	490	515	555	545	535	530	485	440	395	350	305	305	305
ОБЩО РАЗХОДИ :	5 469	5 339	5 330	5 414	5 502	5 531	5 596	5 642	5 718	5 749	5 786	5 786	5 786
Финансов резултат	-827	355	933	1 037	1 078	1 115	1 272	1 432	1 568	1 755	1 944	1 944	1 944
Данъци						112	127	143	157	176	194	194	194
Печалба/загуба	-827	355	933	1 037	1 078	1 004	1 145	1 289	1 411	1 580	1 749	1 749	1 749
Финансов резултат плюс АО	490	1 780	2 483	2 587	2 628	2 640	2 797	2 932	3 068	3 205	3 344	3 344	3 344
Рентабилност	-17.8%	6.2%	14.9%	16.1%	16.4%	16.8%	18.5%	20.2%	21.5%	23.4%	25.1%	25.1%	25.1%
Рентабилност плюс АО	10.57%	31.27%	39.65%	40.10%	39.94%	39.72%	40.73%	41.45%	42.11%	42.71%	43.26%	43.26%	43.26%

Изготвил:
Християн Стоянов
Гл. Счетоводител

Йовка Страшилова
Изпълнителен Директор



Паричен поток и погасителни вноски по години на "Бялата Лагуна" АД
за период 2016 - 2028 г.

в хил. лв.

/в лева/	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL 2016 - 2028
Общо основен капитал	25 534	25 534	25 534	25 534	25 534	25 534	25 534	25 534	25 534	25 534	25 534	25 534	25 534	25 534
Кредити														
Кредит номер 1 - 2.0 млн. евро	3 912													3 912
Кредит номер 2 - 5.113 млн. евро	10 000													10 000
Кредит номер 3 - 2.0 млн. евро	3 912													3 912
Кредит номер 4 - 0.8 млн. лв.	0	800												800
Нов кредит - 13.705 млн. евро	26 805	0	2 103	2 298	2 400	2 298	2 400	2 560	2 699	2 801	3 000	3 000	1 246	26 805
Общо кредити	17 823	800	2 103	2 298	2 400	2 298	2 400	2 560	2 699	2 801	3 000	3 000	1 246	45 428
Източници														
Начално салдо	308	85	865	223	511	740	970	1 240	1 469	1 681	1 910	2 059	2 208	-860
Финансов резултат	-80	355	933	1 037	1 078	1 004	1 145	1 289	1 411	1 580	1 749	1 749	1 749	14 253
Амортизации	995	1 318	1 425	1 550	1 550	1 525	1 525	1 500	1 500	1 450	1 400	1 400	1 400	19 093
Печалба + Амортизации	16	490	2 483	2 587	2 628	2 529	2 670	2 789	2 911	3 030	3 149	3 149	3 149	33 346
Получени кредити	10 978	4 200	2 977											27 605
Кредит номер 3 - 0.5 млн. евро - 2ри транш	978													
Кредит номер 2 - 5.113 млн. евро	10 000													800
Кредит номер 4 - 0.8 млн. лв.	800													17 628
Нов кредит - 13.705 млн. евро - 1ви транш	17 628	4 200	2 977											9 177
Нов кредит - 13.705 млн. евро - 2ри транш	2 000	4 200	2 977											
Общо източници	11 302	20 058	6 325	2 810	3 140	3 268	3 640	4 029	4 380	4 711	5 060	5 209	5 358	60 090
Плащания														
Кредит номер 1 - 2.0 млн. евро														
Кредит номер 2 - 5.113 млн. евро														
Кредит номер 3 - 2.0 млн. евро														
Погасяване на стари кредити	17 823	800												17 823
Кредит номер 4 - 0.8 млн. лв.	0	800	2 103	2 298	2 400	2 298	2 400	2 560	2 699	2 801	3 000	3 000	1 246	800
Нов кредит - 13.705 млн. евро	17 823	800	2 103	2 298	2 400	2 298	2 400	2 560	2 699	2 801	3 000	3 000	1 246	45 428
Общо плащания														
Възможност за инвестиции	11 302	2 235	4 223	511	740	970	1 240	1 469	1 681	1 910	2 059	2 208	4 112	14 662
ИНВЕСТИЦИИ	12 162	2 150	4 400											10 550
в т.ч. Инвестиции 2016 г.	850													850
в т.ч. Инвестиции 2017 г.	1 300	4 400	4 000											9 700
Крайно салдо / средства	-860	855	223	511	740	970	1 240	1 469	1 681	1 910	2 059	2 208	4 112	4 112

Изготвил:

Християн Стоянов
Гл. Счетоводител

Йовка Страшилова
Изпълнителен Директор

