

# **„АЛБЕНА” АД**

Годишен доклад за дейността на „Албена” АД  
към 31 декември 2017 г.



# ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2017г.

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 26 МАРТ 2018 г. ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АЛБЕНА” АД със седалище и адрес на управление к.к. Албена, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 834025872

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЗППЦК И ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2017 г., изготвен в съответствие Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от Дружество за одит и консултации ООД.

## I. Описание на дейността

„Албена” АД е най-голямата хотелиерска компания в България. Дружеството притежава ваканционно селище Албена и управлява множество дъщерни компании в индустрии, подкрепящи основния бизнес - транспорт, медицина и балнеология, туроператорска дейност, селско стопанство, строителство. 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, в последствие през 1997 г. преобразувано в акционерно дружество.

Седалището и адресът на управление на дружеството е:

к.к. Албена – 9620

обл. Добрич

България

Дружеството е регистрирано в България. Основната му дейност е свързана с 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; охранителна дейност – в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимото разрешение.

Съвкупният туристически продукт на “Албена” АД включва следните основни направления:

- **Нощувки** в хотелската база на комплекса, която през последните години в следствие на предприетата инвестиционна програма от ръководството на фирмата, в по-голямата си част е модернизирана и предлага на туристите комфортна обстановка.
- **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 играща, 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. От 2014 година в комплекса функционира и аквапарк „Аквамания”.
- **Конгресни мероприятия** – с комфортните си конгресни зали Албена е притегателен център за участниците в конгресни мероприятия както от национален, така и от международен характер;
- **Търговия** – широк асортимент от сувенири и художествени произведения, както и хранителни стоки и стоки за бита;
- **СПА услуги** – Албена разполага с четири Spa & Wellness центъра:  
СПА Център "ELEMENTS" - в хотел "Фламинго Гранд" разполага с аква зона- закрит басейн, сауна, парна баня и калдариум. Предлагат се разнообразни козметични процедури и масажи.

СПА Център "ПАРАДАЙЗ БЛУ" се помещава в петзвездния хотелски комплекс „Парадайз блу“ с вътрешен басейн и фитнес зала, открит басейн, детски басейн с водни атракции. Разнообразие от терапии за лице и тяло.

СПА център "МЕДИКА-АЛБЕНА" в хотел "Добруджа" предлага медицински балнеолечебни методи, комбинирани със съвременните уелнес тенденции и професионални козметични терапии

СПА Център "РАЛИЦА СУПЕРИОР" - Центърът е разположен в едноименния хотел и включва: Термална зона: сауна, парна баня, фитнес и вътрешен басейн с минерална вода и Зона за терапии.

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана с предлагане на завършен туристически продукт. Финансовият резултат на Дружеството за 2017 г. след данъци е печалба в размер на 18038 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

### **Структура на основния капитал**

Регистрираният акционерен капитал на Албена АД е 4273 хил.лв., разпределен в 4 273 126 броя поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях.

Дружеството е публично и акциите му се търгуват на Българска фондова борса.

Емитираните акции са напълно платени. Всички акции дават равни права на акционерите.

### **Основни акционери на Дружеството са:**

<b>Акционери</b>	<b>2017 година</b>	
	<b>Брой акции</b>	<b>Акционерно участие в %</b>
Албена Холдинг АД	2 708 614	63.39%
УПФ Доверие	257 285	6.02%
ЗУПФ Алианс България	160 122	3.75%
Албена АД	40 384	0.95%
Други юридически лица	533 398	12.47%
Физически лица	573 323	13.42%
Общо	<b>4 273 126</b>	<b>100.00%</b>

### **Информация по чл. 187 д от Търговския закон**

Към 31.12.2016 г. Албена АД притежава 24610 бр. собствени акции (0,58% от капитала) на стойност 948 хил.лв.

На 16.02.2017 г. са изкупени обратно 15774 бр. собствени акции (0,37% от капитала) на стойност 1027 хил.лв., в резултат на упражнени по реда на чл.126 от ЗППЦК права от акционери на преобразуващото се дружество Албена Инвест Холдинг АД вследствие вливане в Албена АД вписано на 01.11.2016 г.

Към 31.12.2017 г. Албена АД притежава 40384 бр. собствени акции (0,95% от капитала) на стойност 1975 хил.лв. представени в позиция "придобити собствени акции".

### **Управление**

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2017 г., „Албена“ АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

### **Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон:**

Към 31 декември 2017 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

#### **1. Радосвет Радев – Председател на СД**

Дружества, в които е член на управителен орган, респективно надзорен съвет:

Участва в управлението на следните дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет :

«Албена» АД, «Дарик Радио» АД, «Дарик Холдинг» АД, «Приморско клуб» ЕАД, «Дарик академия» ЕООД, «Дарик 90 София» ЕООД «Цитадела» ЕООД, «Доверие Обединен Холдинг» АД, «Доверие-Капитал» АД, «Доверие Брико» АД, «Ейч Ар Кепитъл» АД, «Дунав» АД, Фондация «Атанас Буров», Сдружение «Суюз на Българските Национални Електронни Медии», Сдружение «Национален борд по туризъм», Фондация «Тракия», Сдружение «Български бизнес клуб Въздаждане», Сдружение «БСК-Съюз на българския бизнес», Сдружение «Български читалищен съюз Света София».

Притежава повече от 25 на сто от капитала в следните дружества:

«Медиамикс груп» ООД, «Ел Джи Ар Консулт» ООД, "Дарик Радио" АД, "Дарик Холдинг" АД, Рекламна Агенция Дарик (Рад) ЕООД, «Ейч Ар Кепитъл» АД, «Фейском» ООД, «Аквапоникс България» ЕООД, «Дарик скай» ЕООД, «Дарик Академия» ЕООД, «Дарик 90 София» ЕООД, «Цитадела» ЕООД.

## **2. Иван Калинков – Зам. председател на СД**

Участва в управлението на следните дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет :

„Бряст – Д” АД, "Албена" АД, „Албена Холдинг” АД, «РМД Птици и птичи продукти» АД

Притежава повече от 25 на сто от капитала в следните дружества:

„Бряст – Д” АД

## **3. Красимир Станев – Член на СД; Изпълнителен директор на Дружеството**

Участва в управлението на следните дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет :

“Албена Холдинг” АД, „Приморско клуб” ЕАД; „Екоагро“ АД; „Перпетуум Мобиле БГ“ АД; "Албена" АД

Притежава повече от 25 на сто от капитала в следните дружества:

„Ен Джи А” АД

## **4. Маргита Годорова – Член на СД**

Участва в управлението на следните дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет :

“Албена Холдинг” АД, "Албена" АД, "Здравно Учреждение Медика – Албена" АД, “МЦ Медика-Албена“ ЕАД, “Бялата Лагуна“ ЕАД

## **5. Даниела Петкова – представител на Ди Ви Консултинг ЕООД – Член на СД**

Участва в управлението на следните дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет :

ПОК “Доверие“ АД

Притежава повече от 25 на сто от капитала в следните дружества:

“Свимар“ ООД

Изпълнителен Директор на Дружеството е: Красимир Веселинов Станев.

Към 31 декември 2017 г. членовете на Съвета на директорите, притежават 7 296 бр. акции, които представляват 0.17 % от капитала на Дружеството. На членовете на Съвета на директорите, както и на висшия ръководен състав на дружеството не са предоставени опции върху ценни книжа собственост на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите притежават следния брой акции от капитала на „Албена” АД:

Име	Брой акции	%	Брой акции	%
	Към 31.12.2017	акции от капитала	Към 31.12.2016	акции от капитала
Красимир Веселинов Станев	489	0.011	489	0.011
Маргита Петрова Тодорова	4160	0.097	4157	0.097
Иван Колев Калинков	2647	0.062	2647	0.062

Начислените възнаграждения през 2017 година на членовете на Съвета на Директорите в това число и по договори за управление са в размер на 665 хиляди лева, от тях неизплатени към датата на съставяне на финансовия отчет 52 хил. лв., платими м.януари 2018 г. Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на Съвета на директорите.

През изминалата 2017 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

#### **Лица, натоварени с общо управление - състав на одитния комитет на Албена АД:**

Магдалена Стоянова - Председател

Гинка Йорданова

Янко Каменов

### **Човешки ресурси**

#### **Персонал**

Средно-списъчният брой на персонала, с който е реализирана производствената програма през 2017 г. е 1672 бр. През 2016 година средно-списъчният брой на персонала е 1545.

#### **Работна заплата**

Начислените и изплатени средства за работна заплата на персонала(без управленския) за изтеклата година са в размер на 19 136 и 3 232 хил. лв. социални и здравни осигуровки, за предходната година средствата за работна заплата са в размер на 15 929 лв. и 2 636 хил.лв.- социални и здравни осигуровки. Социалните придобивки и надбавки са в размер на 1147 хил.лв през 2017 г. (2016 г. - 989 хил.лв. ) Средната работна заплата на едно наето лице е 954 лв., а за 2016 г.е 857 лв.

## **II. Преглед на дейността**

### **Развитие и резултати от дейността на Дружеството**

#### **1.Приходи**

През 2017 г. във ваканционно селище Албена бяха реализирани 137 хиляди нощувки повече спрямо 2016 г. или 10 % ръст. Приходите на „Албена” АД за 2017 г. са в размер на 88 159 хил. лв. Спрямо предходната 2016 г. приходите са с 8 706 хил.лв. повече.

Дружеството реализира значителна част от продажбите си на външни пазари. Динамиката на структурата по пазари е силна, но могат да бъдат открити ключовите пазари за реализация – Вътрешен пазар, Русия, Румъния и Германия.

Приходи от продажби по ключови пазари:

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Германия	25 551	18 134
Румъния	14 080	12 046
Русия	9 001	9 811
Вътрешен пазар	16 087	18 808

Другите приходи на „Албена“ АД през 2017 г. са в размер на 1 164 хил.лв. Спрямо предходната 2016 г. те са със 13 хил.лв. по-малко.

## **2. Разходи**

Разходите за дейността на „Албена“ АД включват себестойност на продажбите и общи и административни разходи. През 2017 г. те са на обща стойност 82 747 хил.лв., срещу 71 558 хил. лв през 2016 г., което е с 11 189 хил.лв. повече. Разходите по видове и функционално предназначение са представени в следната таблица:

	<b>2017</b> <b>BGN'000</b>	<b>2016</b> <b>BGN'000</b>
Разходи за материали	12 921	9 403
Разходи за външни услуги	16 128	14 119
Разходи за персонала	24 472	20 381
Разходи за амортизации	12469	11569
Други оперативни разходи	1195	2660
Себестойност на продадените хранителни продукти и напитки	15581	13479
Изменение на запасите от продукция	(19)	(53)
<b>Общо</b>	<b>82747</b>	<b>71558</b>

## **3. Финансови приходи**

Финансовите приходи за 2017 г. са в размер на 14 782 хил.лв. спрямо 10 244 хил.лв. за 2016 г. По-големият размер на финансовите приходи за 2017 г. се дължи основно на положителни разлики от операции с инвестиции и приходи от дивиденди.

## **4. Финансови разходи**

Финансовите разходи за 2017 г. са 1 668 хил.лв, а за 2016 г. са 1 895 хил.лв. По-малкият размер на финансовите разходи за 2017 г. се дължи на намалелите разходи за лихви по заеми.

## **5. Печалба**

За 2017 г. „Албена“ АД реализира нетна печалба след данъци в размер на 18 038 хил. лв. Резултатът е с 2 151 хил.лв. или с 13.6 % по-висок спрямо постигнатият през предходната 2016 г., когато е постигната печалба след данъци в размер на 15 887 хил.лв.

За предходната 2016 г. ОСА на „Албена“ АД прие решение да не се изплаща дивидент на акционерите, като печалбата да бъде отнесена по баланса на дружеството в неразпределена печалба.

Решение за разпределение на балансовата печалба на „Албена“ АД за 2017 г. ще бъде взето на предстоящо Общо събрание на акционерите на дружеството.

## **6. Финансови показатели**

Най-важните показатели на дружеството за последните две години са представени в следната таблица:

№	Показатели	2017 г.	2016 г.	Изменение
		Стойност	Стойност	Стойност
1	Дълготрайни активи /общо/	558 907	515 040	43 867
2	Краткотрайни активи	12 894	19 818	(6 924)

3	Краткосрочни вземания	7 132	9 005	(1 873)
4	Парични средства	2 183	8 220	(6 037)
5	Обща сума на активите	571 801	534 858	36 943
6	Собствен капитал	466 914	449 485	17 429
7	Финансов резултат	18 038	15 887	2 151
8	Дългосрочни пасиви	71 555	57 045	14 510
9	Краткосрочни пасиви	33 332	28 328	5 004
10	Обща сума на пасивите	104 887	85 373	19 514
11	Приходи общо	104 105	90 874	13 231
12	Приходи от продажби	88 159	79 453	8 706
13	Разходи общо	86 067	74 987	11 080
14	Разходи за дейността	82 747	71 558	11 189

№	Коефициенти	2017 г.	2016 г.	Изменение
	<b>Рентабилност:</b>			
1	На собствения капитал	0.039	0.035	0.003
2	На активите	0.032	0.030	0.002
3	На пасивите	0.172	0.186	(0.014)
4	На приходите от продажби	0.205	0.200	0.005
	<b>Ефективност:</b>			
5	На разходите	1.210	1.212	(0.002)
6	На приходите	0.827	0.825	0.002
	<b>Ликвидност:</b>			
7	Обща ликвидност	0.387	0.700	(0.313)
8	Бърза ликвидност	0.284	0.613	(0.329)
9	Незабавна ликвидност	0.065	0.290	(0.225)
10	Абсолютна ликвидност	0.060	0.284	(0.224)
	<b>Финансова автономност:</b>			
11	Финансова автономност	4.452	5.265	(0.813)
12	Задлъжнялост	0.225	0.190	0.035

## 7. Инвестиции на „Албена” АД

### **Инвестиции в дълготрайни материални активи**

През 2017 г. „Албена” АД прави инвестиции в ДМА за 59 016 хил.лв. които включват:

- Доизграждане на петзвезден комплекс „Парадайз блу“ - Основни цели при проектирането на новия хотел са запазването на характерния стъпаловиден силует, максимална ориентация на хотелските стаи към морската гледка и преобладаване на белия цвят като запазена марка на Албена. Хотелската част се състои от 238 делукс стаи и апартаменти, разположени в 9 етажната сграда. 11 от тях са с достъп до собствен басейн, а останалите са съответно с морски или парков изглед;
- Изграждане на нови 28 студия над съществуваща рецепция и лоби бар на хотел „Гергана“;
- Топла връзка с реализация на пешеходен надлез над улица между х-ли „Фламинго Гранд“ и „Добруджа“. Тази топла връзка дава възможност на гостите на хотел „Фламинго Гранд“ да имат директен достъп до Балнеологията в хотел „Добруджа“;
- Изграждане на тенис център Албена - I етап, който включва 7 корта с настилка шамот, като един от тях е стадион с мобилни трибуни и с осветление. Всички кортове имат модерно оборудване и

- отговарят на всички международни стандарти за провеждане не само на тренировъчни лагери, но и на състезания от най-високо ниво;
- Изграждане на ресторант „Текс мекс“ до хотел „Лагуна гардън“;
  - Ескалаторна връзка спомагаща предвиждането на гостите от парковата зона до плажа;
  - Инфраструктура, паркинги, пътища, тротоари ;
  - Транспортни средства;
  - Реконструкция хотели и ресторанти, хотелско и ресторантско оборудване и други;
  - Други и непредвидени инвестиции.

#### **Инвестиции във финансови активи:**

- Увеличаване капитала на „Приморско клуб“ЕАД с 4 000 хил. лв.
- Увеличаване капитала на „Бялата Лагуна“ЕАД с 800 хил. лв.

За 2018 г. планираните инвестиции на „Албена” АД са в размер на 23 000 хил.лв.

#### Инвестициите в ДМА включват:

- Реновация на хотел Лора до 4-звезден комфорт на настаняване и интеграцията му към продукта PrimaSol Ралица Супериор (немски клубен хотел). Хотелът се намира в парковата зона и е част от Акваклуб Албена;
- Реновация на хотел Добротица и промяна на името на продукта - Калиакра море. Хотелът се намира на самия морски бряг, непосредствено до един от флагманите на Албена - хотел Калиакра бийч;
- Реновация на 82 помещения в комплекс Фламинго и присъединяването им към 5-звездната част на хотела. Изграждане на пентхаус „Фламинго гранд“;
- Обновяване на хотелски стаи и лоби пространства в хотелите Лагуна Гардън и Лагуна Бийч;
- Разширение на Аквапарк Аквамания (част от ТОП 20 на водните паркове в Европа), което включва нов басейн и 4 пързалки за деца и тийнейджъри. С това капацитетът на Аквапарка достига 4000 гости/час;
- Изграждане на втори ескалатор от к-с Оазис до к-с Магнолия;
- Проектиране и изграждане на „Пентхаус Калиакра“;
- Инфраструктурни инвестиции – водопроводна мрежа, паркинги;
- Общо проектиране
- Други инвестиции, свързани с различни подобрения по обекти

### III. Управление на финансовия риск

При осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, Дружеството е изложено на следните финансови рискове:

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати дължимата сума – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Дружеството;
- Ликвиден риск: рискът компанията 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 Дружеството е изложено 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 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 изправено Дружеството.

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.

Дружеството 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 Съвета на директорите.

По-долу са описани различните видове рискове на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

## Валутен риск

Дружеството не е изложено на съществен валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

31 декември 2017	USD BGN'000	EUR BGN'000	Български лева BGN'000	Друга валута BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Нетекущи вземания от свързани лица		1556	2786		4342
Други нетекущи вземания		136	133		269
Текущи вземания от свързани лица		53	3212	2386	5651
Текущи търговски и други вземания		70	632	2	704
Инвестиции на разположение за продажба			11		11
Инвестиции, държани до падеж	101		4		105
Срочни депозити					0
Парични средства и еквиваленти	713	660	808	2	2183
	<u>814</u>	<u>2475</u>	<u>7586</u>	<u>2390</u>	<u>13265</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг		32976	18371		51347
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг		9553	15		9568
Търговски и други задължения		343	13197	46	13586
Задължения към свързани лица		87	1813		1900
		<u>42959</u>	<u>33396</u>	<u>46</u>	<u>76401</u>

31 декември 2016	USD	EUR	Български	Друга	Общо
	BGN'000	BGN'000	лева BGN'000	валута BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Нетекущи вземания от свързани лица			5827		5827
Други нетекущи вземания		136	186		322
Текущи вземания от свързани лица		982	3604	2575	7161
Текущи търговски и други вземания	32	313	567		912
Инвестиции на разположение за продажба			11		11
Инвестиции, държани до падеж	173		12		185
Срочни депозити			21		21
Парични средства и еквиваленти		4888	3019	313	8220
	<u>205</u>	<u>6319</u>	<u>13247</u>	<u>2888</u>	<u>22659</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг		38967			38967
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг		16047			16047
Търговски и други задължения		303	3668	46	4017
Задължения към свързани лица		21	650		671
		<u>55338</u>	<u>4318</u>	<u>46</u>	<u>59702</u>

### Ценови риск

Ценовата политика е функция от следните фактори – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите, регулаторни режими. Дружеството прилага гъвкава фирмена стратегия с цел поддържане на оптимално ниво на разходите, разширяване на номенклатурата на продуктите и услугите и поддържане на пазарни и конкурентни ценови равнища.

### Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по заеми, търговски и други вземания.

Основните финансови активи на дружеството носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи депозити), вземания по предоставени заеми, вземания от клиенти и други краткосрочни вземания.

За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, дружеството е възприело политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства в различни финансови институции в България, с висока репутация и доказан стабилитет.

Дружеството не предоставя кредитни периоди на клиентите си. Голяма част от туристическите услуги и наемите се предплащат. Дружеството 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 Дружеството с лицата. В Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Ръководството не очаква загуби, в следствие на неизпълнение на задълженията на своите контрагенти. Дружеството има изградена политика, която ограничава размера на кредитната експозиция към отделна финансова институция. Максималната експозиция на кредитен риск е балансовата стойност на финансовите активи.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

## Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Дружеството генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. За свободните средства се обмисля краткосрочно инвестиране при най-добри лихвени равнища.

## Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите активи и пасиви на дружеството към края на отчетния период, групирани по остатъчен матуритет. Стойностите оповестени в този анализ представляват недисконтирани парични потоци по договорите и най-ранната дата на която вземането респективно задължението е изискуемо. Сумите съдържат главници и лихви.

	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца До 1 година	От 2 до 5 години	Общо
31 декември 2017	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Нетекущи вземания от свързани лица				4414	4414
Други нетекущи вземания				269	269
Текущи вземания от свързани лица	16	35	5654		5705
Текущи търговски и други вземания	101	603			704
Парични средства и еквиваленти	1282		901		2183
Инвестиции на разположение за продажба				11	11
Инвестиции, държани до падеж	50		4	51	105
	<u>1449</u>	<u>638</u>	<u>6559</u>	<u>4745</u>	<u>13391</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг				55326	55326
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	235	293	10502		11030
Търговски и други задължения	3907	7987	1032	660	13586
Задължения към свързани лица	694	711	495		1900
	<u>4836</u>	<u>8991</u>	<u>12689</u>	<u>55326</u>	<u>81842</u>
	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца До 1 година	От 2 до 5 години	Общо
31 декември 2016	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Нетекущи вземания от свързани лица				6226	6226
Други нетекущи вземания				322	322
Текущи вземания от свързани лица	4290	27	2889		7206
Текущи търговски и други вземания	864	5	43		912
Срочни депозити		2	19		21
Парични средства и еквиваленти	7845	202	173		8220
Инвестиции на разположение за продажба				11	11

Инвестиции, държани до падеж	58		5	122	185
	13057	236	3129	6681	23103
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекучи задължения по заеми и финансов лизинг				41805	41805
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	215	292	16899		17406
Търговски и други задължения		3647	349	21	4017
Задължения към свързани лица		472	115	84	671
	215	4411	17363	41910	63899

### Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Лихвеният риск за Дружеството възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите парични потоци. Заемите с фиксирани лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с колебания при бъдещо определяне на справедливи стойности. За да хеджира тези рискове, Дружеството използва деривативи и други хеджиращи инструменти - хеджиране на паричен поток.

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

Наличностите по безсрочни депозити в банкови сметки се олихвяват на база на официално обявените фиксирани лихвени нива от съответната банка и приходите от тях са несъществени по размер. Лихвени нива по този тип депозити не са директно обвързани с пазарни лихвени индекси но същевременно могат да бъдат едностранно променени от банката-контрагент в следствие на промените на пазара. Поради това тези депозити са третираны като финансови активи с променлив лихвен процент.

Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Поради наличието на известна концентрация на лихвен риск се симулират различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиране. На база тези сценарии се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент. Таблиците по-долу обобщават експозицията на дружеството към лихвения риск:

31 декември 2017	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000		
Финансови активи	2078	2664	8523	13265
Финансови пасиви		58373	18028	76401
	<u>2078</u>	<u>(55709)</u>	<u>(9505)</u>	<u>(63136)</u>
31 декември 2016	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000		
Финансови активи	2035	14483	6141	22659
Финансови пасиви		55014	4688	59702
	<u>2035</u>	<u>(40531)</u>	<u>1453</u>	<u>(37043)</u>

Таблицата по-долу показва чувствителността на дружеството при увеличение с 0,5% в лихвения процент на база структурата на активите и пасивите към 31 декември и при предположение че се игнорира влиянието на останалите променливи величини. Ефектът е измерен и представен като влияние върху финансовия резултат преди облагане с данъци.

31 декември 2017	Променлив лихвен % BGN'000	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000
Финансови активи	2664	2677	13
Финансови пасиви	58373	58665	291
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(278)

31 декември 2016	Променлив лихвен % BGN'000	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000
Финансови активи	14483	14555	72
Финансови пасиви	55014	55289	275
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(203)

#### Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика и стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес.

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

През годините, приключващи на 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния 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 са както следва:

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Общо заеми и лизинг	60915	55014
Намалени с: парични средства и парични еквиваленти	(2183)	(8220)
Нетен дълг	58732	46794
Общо собствен капитал	466914	449485
Общо капитал	525646	496279
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>11%</b>	<b>9%</b>

#### **IV. Стопански цели за 2018 година**

През 2018 г. ръководството на Дружеството очаква постигане на икономически и финансов резултат в съответствие с интересите на акционерите.

Основните параметри изходящи за изготвянето на бизнес-плана на „Албена“ АД за 2018 г. са търговската политика на дружеството, инвестиционната програма за 2018 г., наемната политика за 2018 г.

За 2018 г. във ваканционно селище Албена на този етап очакваме ръст на нощувките в размер на 6 %. Предвижда се увеличение на средния приход от основни услуги на 1 нощувка.

При разработване на бизнес плана на „Албена“ АД за 2018 г. са взети под внимание и следните особености:

- Инвестициите на дружеството през новия строителен сезон 2017/ 2018 г.
- Приходи от дивиденди от дъщерни дружества
- Други приходи на дружеството
- План за нощувките и приходите от Основни услуги по пазари
- Бюджет за реклама 2018 г.
- Бюджет за музикално артистична дейност и сектор култура по обекти 2018 г.
- Очаквани приходи от рента и от горско стопанство през 2018 г.
- Приходи от наеми по дейности – изпълнение на наемната политика 2018 г.
- План за приходите в брой на ресторантите и за допълнителни услуги по обекти за 2018 г.
- Разходи за КМА и ремонти за 2018 г., в т.ч. КМА част от инвестиционната програма на дружеството
- Бюджетиране на разходите за персонал през 2018 г. – изготвяне на щатни разписания по дирекции / сектори / обекти за цялата 2018 г.;
- Планиране на разходите за отчетна стойност на стоките, вкл. организирано хранене, определяне на допустим разход и лимити спрямо очакваните приходи по обекти, DINE AROUND изхранване 2018 г, доставни цени и менюта, надценки в свободната консумация, контрол и мерки за оптимизиране на разходите;
- Очаквани промени в цените на стоките и услугите през 2018 г., очаквани нива на основните лихвени проценти.

#### **V. Важни научни изследвания и разработки**

Дейността на „Албена“ АД не е свързана пряко с извършването на научни изследвания и разработки.

#### **VI. Отговорност на ръководството за финансовия отчет**

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети в Европейския съюз, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

#### **VII. Информация по приложение № 10 към чл.32, ал.1, т.2 на Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества другите емитенти на ценни книжа.**

1. **Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване**

**на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.**

Основните приходи на дружеството са от предлагането на завършен туристически продукт, информация, за които е посочена в раздел II. т.1.

**2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

Информация относно приходите по ключови пазари е посочена в раздел II. т.1.

**3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.**

На 16.02.2017 г. в резултат на упражнени по реда на чл. 126 от ЗППЦК права от акционери на прекратеното Албена Инвест Холдинг АД са изкупени обратно 15774 бр.акции на стойност 1027 хил.лв.

През първото тримесечие на 2017 г. „Албена“ АД продаде 100 % от акционерното участие във „Фохар“ АД.

През първото тримесечие на 2017 г. „Албена“ АД увеличава капитала на „Бялата Лагуна“ ЕАД с парична вноска в размер на 800 хил.лв.

През трето тримесечие на 2017 г. „Албена“ АД увеличава капитала на Приморско клуб ЕАД с 4000 хил.лв.

През четвърто тримесечие на 2017 г. е извършено реструктуриране на дружества от групата на „Албена“ АД:

Извършено е преобразуване на „Ико бизнес“ АД и „Добруджански текстил“ АД, чрез вливането им в „ИДИС“ АД.

Извършено е преобразуване на „Дрогерии Медика Албена“ ЕООД чрез вливането му в МЦ „Медика-Албена“ ЕАД.

„Актив СИП“ ООД е трансформирано в еднолично дружество с ограничена отговорност с едноличен собственик на капитала „Екострой“ АД.

През четвърто тримесечие на 2017 г. „Албена“ АД прави допълнителна парична вноска в капитала на „Фламинго Турс“ ЕООД в размер на 880 хил.лв.

**4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента:**

Сделките на Албена АД със свързани лица през 2017 г. са:

<b>Покупки от свързани лица</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<i><b>Дъщерни предприятия</b></i>		
Екострой АД	5873	6540
Албена тур ЕАД	569	587
Екоагро АД	918	614
Интерскай АД	175	144
Фламинго турс ЕООД	206	362
Медицински център Медика Албена ЕАД	138	95
Бялата лагуна ЕАД	9	4
Актив СИП ООД	2	2
Приморско клуб ЕАД	5	5
Албена Автотранс АД	1278	1202
България 29 АД	1	1
Тихия кът АД	8	1
Хемус турист АД	12	1
Ико Бизнес АД	13	12
Добруджански Текстил АД		1
Фохар АД		1
<i><b>Асоциирани предприятия</b></i>		
Бряст Д АД	813	48
<b>Общо</b>	<b>10020</b>	<b>9620</b>

<b>Видове покупки от свързани лица</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Покупка на туристически и транспортни услуги	2240	2296
Покупка на медицински услуги	138	95
Покупка на строителни услуги	361	350
Покупка на стоки, материали, дълготрайни материални активи	7281	6879
<b>Общо</b>	<b>10020</b>	<b>9620</b>

<b>Продажби на свързани лица</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<i><b>Предприятие майка</b></i>		
Албена Холдинг АД		1
<i><b>Дъщерни предприятия</b></i>		
Албена тур ЕАД	6386	5919
Фламинго турс ЕООД	2259	1892
Екоагро АД	598	635
Бялата лагуна ЕАД	130	61
Медицински център Медика Албена ЕАД	66	103
Перпетуум мобиле БГ АД	13	24
Приморско клуб ЕАД	5	13
Интерскай АД	52	43
Екострой АД	52	37
Хотел де Маск АД		6
Албена Автотранс АД	4	22
България 29 АД		3
Фохар АД		11
Хемустурист АД	2	5
Идис АД		13
Алфа Консулт ЕООД	2	4
Актив СИП ООД		4
Соколец Боровец АД	1	1
<b>Общо</b>	<b>9570</b>	<b>8797</b>



<b>Видове продажби на свързани лица</b>	<b>2017 BGN '000</b>	<b>2016 BGN '000</b>
Продажба на туристически услуги	8645	7811
Наеми	661	566
Продажба на стоки, услуги, дълготрайни материални активи	264	420
<b>Общо</b>	<b>9570</b>	<b>8797</b>
<b>Предоставени аванси:</b>	<b>2017 BGN'000</b>	<b>2016 BGN'000</b>
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Еко агро АД		24
Актив СИП ЕООД	61	
<b>Общо</b>	<b>61</b>	<b>24</b>
<b>Предоставени аванси за дълготрайни активи</b>	<b>2017 BGN '000</b>	<b>2016 BGN '000</b>
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Екострой Д		530
Бряст Д АД	86	123
Еко агро АД		
<b>Общо</b>	<b>86</b>	<b>653</b>
<b>Предоставени заеми</b>	<b>2017 BGN '000</b>	<b>2016 BGN '000</b>
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Хотел де Маск АД	27	101
Физически лица	30	
<b>Общо</b>	<b>57</b>	<b>101</b>
<b>Допълнителна парична вноска</b>	<b>2017 BGN '000</b>	<b>2016 BGN '000</b>
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Фламинго турс ЕООД	880	
<b>Общо</b>	<b>880</b>	
<b>Приходи от лихви по заеми</b>	<b>2017 BGN '000</b>	<b>2016 BGN '000</b>
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Бялата лагуна ЕАД	1	18
Приморско клуб ЕАД	46	93
Албена Автотранс АД	40	67
Идис АД	15	13
Албена Холдинг АД	19	
<b>Общо</b>	<b>121</b>	<b>191</b>

<b>Получени заеми и депозити</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Медицински център Медика Албена ЕАД		293
<b>Общо</b>		<b>293</b>

<b>Приходи от дялови участия</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Алфа консулт ЕООД	2931	
Соколец Боровец АД	178	
България 29 АД	162	
Хемус Турист АД	79	
Фохар АД		508
Идис АД	156	119
Албена Тур ЕАД	273	141
Екоплод ЕООД		672
<b>Общо</b>	<b>3779</b>	<b>1440</b>

Сделките между свързани лица за предоставени заеми са посочени по-надолу в т.8 и т.9 на раздел VII.

През 2017 г. не са сключвани сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна.

**5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

През 2017 г. няма настъпили събития и показатели с необичаен за емитента характер, които имат съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

Няма информация за такива сделки

**7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.**

<b>Дъщерни предприятия регистрирани в страната:</b>	<b>Процент на инвестицията</b>	
	<b>31.Декември.17</b>	<b>31.Декември.16</b>
Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100	100
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	100	100
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	100	100
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	100	100

Алфа консулт 2000 ЕООД	100	100
Бялата лагуна ЕАД - с.Топола, община Каварна	100	100
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99.99	99.99
Фохар АД – гр. София до 16.01.2017 г.		99.70
Ико - Бизнес АД – гр. Пловдив до 19.10.2017 г.		99.68
Идис АД – гр. Варна	98.06	98.88
Хемустурист АД – гр. Габрово	98.39	98.39
Албена автотранс АД - к.к. Албена	98.23	98.23
Соколец-Боровец АД – к.к. Боровец	98.16	98.16
Екоагро АД – к.к. Албена	97.70	97.70
Добруджнски текстил АД – гр. Добрич до 19.10.2017 г.		93.69
България-29 АД - гр. София	86.94	86.94
Екострой АД – гр.Добрич	67	67
Тихия кът АД – гр.Балчик	75	75
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	50.14	50.14

Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:	Процент на инвестицията	
	31.Декември.17	31.Декември.16
Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	89.43	89.43
Визит България ЕООД – Румъния	100	100
Фламинго Турс ЕООД - Германия	100	100

Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:	Процент на инвестицията	
	31 декември 2017	31 декември 2016
Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Интерскай АД и асоциирано на Екострой АД до 06.11.2017 г. ; дъщерно дружество на Екострой АД към 31.12.2017г.	67	90.09
ДП Екострой Укайна – дъщерно дружество на Екострой АД	67	67
Дрогерии Медика Албена ЕООД – дъщерно дружество на Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена до 23.10.2017г.		100
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД	100	100

Дружествата Приморско клуб ЕАД и Интерскай АД са публични, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и са вписани в Регистъра на публичните дружества воден от Комисията по финансов надзор.

Асоциирани предприятия регистрирани в страната:	Процент на инвестицията	
	31 декември 2017	31 декември 2016
Здравно учреждение Медика Албена АД	49	49
Бряст Д АД	45.90	45.90

Информация относно инвестициите на дружеството в нематериални активи и недвижими имоти е посочена в приложения "Имоти, машини и съоръжения", "Инвестиционни имоти" и "Нематериални активи" в Годишния финансов отчет.

**8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

Задълженията по заеми на дружеството емитент са посочени в приложенията към годишен финансов отчет в т.19 – Нетекущи задължения по заеми финансов лизинг и т.22 - Текущи задължения по заеми финансов лизинг.

През 2017 г. „Албена“ АД в качеството на заемополучател сключи следните договори за инвестиционен кредит:

1. Договор за банков кредит за финансиране и рефинансиране на инвестиционна програма 2017 година

- размер на кредита 16 000 000 лв.
- погасяване: гратисен период до 30.06.2019 година и след гратисния период изплащане на кредита до 2023 г.;
- лихвен процент за редовна главница: 3-месечен SOFIBOR + надбавка
- обезпечение: Ипотека върху недвижими имоти, собственост на „Албена“ АД.

2. Договор за банков кредит за финансиране и рефинансиране на инвестиционна програма 2018 година

- размер на кредита 16 000 000 лв.
- погасяване: гратисен период до 30.06.2020 година и след гратисния период изплащане на кредита до 2024 г.;
- лихвен процент за редовна главница: 3-месечен SOFIBOR + надбавка
- обезпечение: Ипотека върху недвижими имоти, собственост на „Албена“ АД.

3. Договор за заем с контрагент в размер на 2 500 000 евро за финансиране на инвестиционна програма 2018 година при фиксиран лихвен процент. Срок на погасяване до м.октомври 2020 година, без обезпечение.

*Договори за заем на дъщерни дружества в качеството на заемополучатели*

- Получен паричен заем в Хотел де Маск АД от Албена Тур ЕАД в размер на 51 хил.лв.
- Получен паричен заем в Перпетуум мобиле БГ АД от Албена Тур ЕАД в размер на 50 хил.лв.

Получените парични заеми от свързани предприятия са с падеж от 8 до 27 месеца при лихвен процент от 0.15% до 3.50%.

**9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

През 2017 г. „Албена“ АД в качеството на заемодател сключи следните договори за заем:

- Преоформено в безлихвен заем вземане по продажби на Албена АД от Хотел де Маск АД в размер на 27 хил.лв.със срок на погасяване 31.12.2018 г.
- Извършено предоговаряне на падежните срокове на вземания по заем от Хотел де Маск АД в размер на 2386 хил.лв. с краен срок на погасяване 31.12.2018 г.

- Отпуснат заем на физическо лице-служител на дружеството-емитент в размер на 30 хил.лв, с фиксирана лихва и срок на погасяване до 2020 година.

*Договори за заем на дъщерни дружества в качеството на заемодатели*

- Предоставен паричен заем от Албена Тур ЕАД на Хотел де Маск АД в размер на 51 хил.лв.
- Предоставен паричен заем от Албена Тур ЕАД на Перпетуум мобиле БГ АД в размер на 50 хил.лв.

Предоставените парични заеми на свързани предприятия са с падеж от 8 до 27 месеца при лихвен процент от 0.15% до 3.50%.

#### **10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

През 2017 г. няма извършена емисия на ценни книжа.

#### **11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

В публикувания предварителен финансов отчет посоченият нетен финансов резултат е 18 235 хил. лв. Разликите произтичат основно от неотразени данъчни ефекти.

#### **12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

Политиката на „Албена” АД относно управлението на финансовите ресурси е насочена към инвестиране на свободните такива в оптимизиране и подобряване качеството на предлаганите туристически услуги. Тази политика на дружеството е насочена и към инвестиране в предприятията от икономическата група „Албена” с цел реализиране на инвестиционна възвръщаемост в дългосрочен план.

„Албена” АД обслужва всички задължения в предвидените от закона срокове и договорените такива с контрагенти, така че няма евентуални заплахи, за които да се предвиждат мерки за отстраняването им.

#### **13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Дружеството има достатъчно възможности за реализация на инвестиционните си намерения чрез собствени средства и заемаен капитал, продажба на инвестиции и др.

#### **14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.**

Няма настъпили промени през 2017 г. в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

## **15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

Вътрешният контрол е определен като цялостен процес, интегриран в дейността на дружеството, осъществяван от Съвета на директорите, Одитния комитет, от ръководството и от служителите.

В дружеството е изграден адекватен и ефективен вътрешен контрол като непрекъснат процес, интегриран във всички дейности и процеси на компанията и гарантира:

- съответствие със законодателството
- съответствие с вътрешните актове и договорите;
- надеждност и всеобхватност на финансовата и оперативна информация;
- икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите;
- опазване на активите и информацията

Всяко лице в дружеството носи определена отговорност по отношение на вътрешния контрол. Цялостната отговорност за вътрешния контрол се носи от Ръководството. Ключова е ролята и на ръководителите от всички управленски нива - директори, началници, мениджъри и т.н., тъй като съобразно функциите си и йерархията в дружеството, те управляват ръководените от тях звена и организират вътрешния контрол в тях. Те носят пряка отговорност за всички дейности и процеси, както и за създаването и поддържането на системите за вътрешен контрол в поверените им звена и се отчитат пред горестоящия ръководител.

Установени са вътрешни правила и норми и налагане на ценностите за почтеност и етично поведение, поет е ангажимент за компетентност за всяко работно място с изискване за специфични за длъжността познания и умения, разработени са и са внедрени вътрешни правила и наредби, създадена е адекватна организационна структура, осигуряваща разделение на отговорностите, йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване. Следва се последователна политика на делегиране на правомощия и отговорности и политика на управление на човешките ресурси.

Процесът на предприятието за оценка на риска обхваща следните етапи:

- идентифициране на рисковете
- анализ и оценка на рисковете
- определяне на реакция
- мониторинг и проследяване на процеса

Рисковете, имащи отношение към надеждното финансово отчитане, включват външни и вътрешни събития, сделки и обстоятелства, които могат да възникнат и да се отразят негативно върху способността на предприятието да инициира, регистрира, обработва и отчита финансовите данни. Ръководството прилага консервативен и критичен подход при идентифициране на бизнес рисковете, съществени за изготвянето на финансов отчет в съответствие с приложимата за предприятието обща рамка за финансово отчитане, оценява тяхното значение, оценява вероятността от тяхното възникване и взема решения за това как да отговори на тези рискове и как да ги управлява и как да оценява съответно резултатите.

В дружеството функционират следните контролни механизми:

- превантивни - предназначени да попречат на възникването на нежелани събития;
- разкриващи - чрез които се установяват възникнали вече нежелани събития;
- коригиращи - предназначени за поправяне на последиците от настъпили нежелани събития.

Контролни дейности, гарантиращи ефективното функциониране на вътрешния контрол:

- **Процедури за разрешаване** - с тях се регулира процесът на вземане на решения и те са съобразени с организационната и управленска структура.
- **Процедури за одобрение** - те регулират утвърждаването (заверката) на транзакции, данни или документи, с което действие се приключват или валидизират процеси, действия, предложения и/или последици от тях.
- **Процедури за оторизиране** - те регулират извършването на операции, дейности и т.н. само от определени лица, които действат в рамките на своите правомощия.
- **Разделяне на отговорностите и задълженията** - това е принцип, който цели да се минимизират рисковете от грешки, нередности и нарушения, и тяхното неразкриване.
- **Система на двоен подпис** - това е процедура, която предвижда поемането на всяко финансово задължение (склучване на договор, заповед за назначаване, заповед за командироване и т.н.) и извършването на плащане (платежно нареждане, разходен касов ордер и т.н.) да се извършва след задължително полагане на два подписа.
- **Предварителен контрол за законосъобразност** - това е превантивна контролна дейност, която се извършва непосредствено преди поемане на задължение от страна на ръководството.
- **Процедури за пълно, вярно, точно и своевременно отчитане на всички операции** – включва използването на стандартизирани документи, специфични за дейността на дружеството, утвърден график за документооборота, своевременно и точно отчитане на стопанските операции, разработени са и са утвърдени адекватни счетоводни политики, прилагане на адекватни приблизителни оценки на база исторически опит и със съдействието на вътрешни и външни експертни лица, равнение, анализ и контрол по изпълнението.
- **Физически контроли** – осигуряват физическото опазване на активите, вкл. предпазни мерки, наличие на одобрения за достъп до компютърни програми и файлове с данни, периодично преброяване и сравняване със сумите, отразени в контролните документи.
- **Процедури по обработка на информацията** – внедрена е автоматизирана обработка на данните, използваните приложни програми се актуализират и усъвършенстват регулярно, извършват се проверки на математическата точност на записите, поддържане, преглед, анализ и равнение на сметки и оборотни ведомости, преглед на автоматизираните контроли чрез преглед на входящи и изходящи данни.
- **Процедури по наблюдение** - това са процедури, които включват оперативен контрол върху ежедневната работа, преценка на ръководството дали контролите работят ефективно, както това е предвидено и дали следва да бъдат модифицирани по подходящ начин, за да отразят промените в условията
- **Прегледи на изпълнението и резултатите от дейността** - тези контролни дейности включват прегледи и анализи на реалните резултати спрямо бюджети, прогнози и резултати от предходни периоди; обвързването на различни групи от данни – оперативни или финансови – едни с други, заедно с анализи на взаимовръзки и проучвателни и корективни мерки; сравнение на вътрешни данни с външни източници на информация; преглед на резултати от работата по функции или по дейности.
- **Антикорупционни процедури** - те регламентират сигнализирането, проверката, разкриването и докладването на слабости, пропуски и нарушения, които създават предпоставки за корупция, измами и нередности.
- **Правила за управление на човешките ресурси** - създадени са вътрешни правила и процедури на фирмата относно подбора, назначаването, обучението, оценяването, повишаването (понижаването) в длъжност, заплащането, преназначаването и прекратяването на правоотношенията със служителите.

- **Процедури по архивиране и съхраняване на информацията** - съгласно нормативните изисквания и специфичните потребности на дружеството
- **Правила за спазване на личната почтеност и професионална етика** - те съдържат механизъм за санкциониране на служителите в случай на нарушение на етичните ценности и професионалното поведение съгласно действащото трудово законодателство.

Системата за управление на финансовите рискове е посочена в раздел III.

#### **16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

Последните промени в органите на управление на дружеството са вписани в Търговския регистър на 12 май 2016 г.

Няма промяна в представителната власт на Дружеството.

#### **17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2017 година са изплатени възнаграждения на членове на управителни и контролни органи от „Албена „АД и от негови дъщерни дружества и дружество-майка в размер на 745 хил.лв.

Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на Съвета на директорите.

Изплатените възнаграждения са включени в разходите на съответните дружества.

#### **18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Информация по т. 18 е посочена в раздел I, в частта „Управление“

#### **19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

Няма информация за такива договорености.

#### **20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или**



вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

**21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Мариела Милкова Цанкова,  
Офис 321 в административната сграда на „Албена” АД, к.к. Албена,  
Телефон за контакти: 0885 853 027

**VIII. Информация по Приложение 11 към чл.32, ал.1, т.4 от Наредба 2 към ЗППЦК**

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Информация е посочена в раздел I

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Уставът на „Албена” АД не съдържа текстове, които да предвиждат ограничения при прехвърлянето или притежаването на ценни книжа на дружеството, респективно да изискват одобрение от дружеството или акционер за прехвърлянето на дружествени акции.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Акционери, притежаващи повече от 5 % от капитала на “Албена ” АД към 31.12.2017 г. са:

Акционери	2017 година	
	Брой акции	Акционерно участие в %
Албена Холдинг АД	2 708 614	63.39%
УПФ Доверие	257 285	6.02%

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Няма данни за акционери, които да притежават специални контролни права върху „Албена” АД.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Не е разработвана система за контрол при упражняване на правото на глас.

**6.Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**

Уставът на дружеството не допуска такива ограничения.

**7.Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас**

Не са ни известни споразумения между акционери на дружеството, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

**8.Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.**

Съгласно чл.20, т.4 от Устава на дружеството членовете на Съвета на директорите се избират, респективно освобождават от Общото събрание на акционерите с обикновено мнозинство на представените акции. Общото събрание може да взема решения за избиране и освобождаване на член на АД само ако на събранието е представен поне половината от капитала.

Изменения и допълнения на Устава на дружеството се приемат с Решение на ОСА взето с гласовете на 2/3 от представените акции с право на глас. Общото събрание може да взема решения за изменения и допълнения на Устава само ако на събранието е представен поне половината от капитала.

**9.Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.**

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав от 5 члена.

Съгласно чл.33, ал.4 от Устава на дружеството 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 чужбина;
  - Съветът на директорите избира и сключва договори с прокуристи на дружеството;
  - 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. Докладът е част от материалите, предоставени на акционерите при свикване на общото събрание.
  - СД взема решение по чл. 236, ал. 2 ТЗ за: прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие; разпореждане с активи, чиято обща стойност през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на дружеството съгласно последния заверен финансов отчет; 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.
- Според ал. 5 на чл. 33 от устава на дружеството лицата, които представляват и управляват дружеството, след изрично овластяване от Общото събрание могат да извършват сделки по чл.114, ал.1 от ЗППЦК.

Според чл. 33, ал. 7 от Устава на дружеството 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 част от тях изпълнителния директор.

Според устава на дружеството Съветът на директорите обсъжда и решава всички въпроси, освен тези, които са от компетентността на Общото събрание съгласно закона или Устава.

Съгласно чл. 12 и чл. 13 от Устава на дружеството капиталът на дружеството може да се увеличава или намалява само по решение на ОСА.

Уставът на дружеството не предвижда възможност Съветът на директорите да взема решение за обратно изкупуване на акциите, тъй като обратното изкупуване на акции е от компетентността на Общото събрание.

**10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.**

Няма такива.

**11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.**

Не съществуват такива споразумения.

## **IX. Декларация за корпоративно управление на „АЛБЕНА“ АД**

На проведено заседание на Съвета на директорите от 30.11.2016 година, Управителният орган на дружеството като част от съвременната делова практика, съвкупност от балансирано взаимоотношения между Ръководните органи на Дружеството, неговите акционери и всички заинтересовани страни - служители, търговски партньори, кредитори, потенциални и бъдещи инвеститори и обществото като цяло прие решение да спазва Национален кодекс за корпоративно управление, създаден през месец октомври 2007 година и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през месец февруари 2012 година и месец април 2016 година, публикуван на сайта на БФБ.

**I.** В своята дейност „Албена“ АД се ръководи от националните принципи на корпоративно управление, препоръчани за прилагане от Националната комисия по корпоративно управление и утвърдени с Решение № 461-ККУ/30.06.2016 година на Комисията за финансов надзор.

„Албена“ АД спазва приетия Кодекс като ефективното прилагане на добрите практики за корпоративно управление допринасят за постигане на устойчив растеж, просперитет и прозрачност във взаимоотношения с всички заинтересовани страни.

„Албена“ АД прилага Етичен кодекс, приет на Съвет на директорите на заседание, проведено на 18.05.2013 година.

Управителният орган на „Албена“ АД работи активно за:

1. Създаване на условия акционерите в дружеството да упражняват в пълна степен правата си;

2. Прилагане на принципите за прозрачност, независимост и отговорност при избора на Управителните органи на Дружеството;

3. Създаване на предпоставки за многообразие по отношение на ръководните, управителните и контролните органи в дружеството.

4. Съветът на директорите на „Албена“ АД се състои от 5 (пет) члена, които са избирани от Общото събрание на акционерите, за определен мандат.

В съвета на директорите двама от членовете са независими по смисъла на чл. 116а, ал. 2 ЗППЦК. Председателят на Съвета е независим член. Членовете на съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения.

Съветът изпълнява своята дейност в съответствие с Устава на Акционерното дружество. Приема организационната структура на дружеството; Приема и предлага за одобрение от Общото събрание на акционерите годишния финансов отчет и доклада за дейността на Дружеството; Въз основа на финансовите резултати от дейността на Дружеството в края на финансовата година прави предложение за разпределение на печалбата.

Съветът на директорите е възложил управлението на изпълнителен член, който представлява дружеството пред трети лица. Изпълнителният директор изпълнява своята дейност в съответствие с Устава на Акционерното дружество.

При изпълнение на своите задачи и задължения Съветът на директорите и Изпълнителният член

се ръководят от законодателството, устройствените актове на дружеството и стандартите за почтеност, компетентност и прозрачност.

5. Изпълнителният директор: управлява и представлява „Албена“ АД; ръководи оперативната дейност на Дружеството; взема всички решения, които не са в изрична компетентност на Общото събрание на акционерите и Съвет на директорите;

**II. Членовете на Управителния орган се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност и спазват Етичния кодекс. Членовете на съвета в своята дейност прилагат принципа за избягване и недопускане на реален или потенциален конфликт на интереси.**

1. При назначаване на кадрите в Дружеството ръководството на „Албена“ АД се стреми да налага принципът за многообразие при подбора и оценката на ръководните, управителните и контролни органи на Дружеството като счита, че тази политика допринася за осигуряване на надеждна система за управление и контрол, основана на принципите за прозрачност и независимост.

2. Критериите при подбора и оценка на кадрите от ръководните, управителните и контролни органи в „Албена“ АД са:

\* Избират се само дееспособни физически или юридически лица, като не се въвеждат ограничения, свързани с възраст, пол, националност, образование;

\* Лицата следва да се ползват с добро име и репутация, професионален опит и управленски умения, предвид сложността и спецификата на осъществяваните от Дружеството дейности;

\* Стремеж към поддържане на баланс между опита, професионализма, познаването на дейността, както и независимостта и обективността в изразяването на мнения и вземане на решения;

### **III. Система за вътрешен контрол:**

В „Албена“ АД е установена система за вътрешен контрол, целта на която е да защитава интересите и правата на акционерите, запазване на активите чрез предотвратяване, разкриване и отстраняване на нарушения на съществуващите изисквания и техните причини. Системата за вътрешния контрол в Дружеството се прилага за постигане на стратегическите цели, повишаване на операционната ефективност, снижаване на рисковете, осигуряване на надеждността и достоверността на отчетността, и съответствие с нормативните изисквания. Участници в системата за вътрешен контрол, които осъществяват контролна дейност на различни равнища, са ръководството на Дружеството и ръководителите на структурни подразделения. Контролните функции на участниците в системата за вътрешен контрол са регламентирани в длъжностните характеристики на съответните лица.

Система за управление на рисковете:

Ръководството на Дружеството се стреми да развива активно управление на риска, като за целта е внедрило система за управление на рисковете и насочва усилията си за нейното подобряване в съответствие с най-добрите международни практики. Системата за управление на риска определя правомощията и отговорностите в структурните подразделения на Дружеството, организацията и реда за взаимодействие при управление на рисковете, анализ и оценка на информация, свързана с рискове, изготвяне на периодична отчетност на управление на рисковете. Управлението на риска се осъществява от служителите на всички нива на управление и е неразделна част от стопанските дейности, развивани от Дружеството, и системата за корпоративно управление на Дружеството.

Приетите от дружеството инвестиционни и стратегически решения са обосновани след разглеждане и анализиране на текущи и бъдещи рискове по отношение на дружеството. Възприетият подход е инструмент за повишаване на операционната и финансова устойчивост на Дружеството.

Защита правата на акционерите:

„Албена“ АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери.

За удовлетворяване потребностите на акционерите и инвеститорите относно получаване на пълна, актуална и достоверна информация за дейността, Дружеството прилага корпоративна информационна политика и предоставя необходимата информация в съответствие със законовите изисквания на Република България в съответните направления.

„Албена“ АД се ръководи от приложимите изисквания на българското законодателство по отношение на задължителното разкриване на информация в указаните обеми, ред и срокове - данни за Дружеството; данни за акционерната структура, устройствените актове на Дружеството, данни за управителните органи, годишни финансови отчети, материали за предстоящите общи събрания на акционерите на Дружеството и друга информация, представляваща обществен интерес по смисъла на закона.

IV. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.

- A. Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО:

*„Албена” АД е част от Групата „Албена” в Република България и се контролира пряко от „Албена Холдинг” АД, ЕИК 124025536, което към 31.12.2017 г. притежава мажоритарния дял акции – 63.39% от акциите на Дружеството. В дружеството майка няма крайно контролиращо лице.*

*Към датата 31.12.2017 г. към „Албена” АД не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.*

- B. Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права:

*Акциите на „Албена” АД не установяват специални права на контрол на своите притежатели. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната стойност на акцията.*

- C. Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа:

*Уставът на „Албена” АД не предвижда специални права или ограничения за акционерите в Дружеството. Правото на глас в Общото събрание на акционерите възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на Дружеството, съответно - на увеличението на капитала в търговския регистър.*

- D. Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор:

*Измененията на устава на дружеството, промени в състава на Съвета на директорите, както и условията за обратно изкупуване на акции се определят и извършват с Решение на Общото събрание на акционерите.*

- E. Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции:

*Членовете на Съвета на Директорите нямат особени правомощия, свързани с обратно изкупуване на акции на Дружеството.*

V. „Албена” АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите.

Правилата за работа на съвета са регламентирани в Устава на Акционерното дружество. При изпълнение на своите задачи и задължения членовете на Съвета се ръководят от законодателството, устройствените актове на дружеството и стандартите за почтеност и компетентност.

Компетенциите на Общото събрание на акционерите са регламентирани в чл. 20 от Устава на Дружеството, в чл. 221 от Търговския закон и специалния закон ЗППЦК.

Информация за правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета е посочена в чл. 30 и чл. 31 от Устава на „Албена” АД.

Капиталът на „Албена” АД може да бъде увеличаван по решение на Общото събрание на акционерите чрез:

- издаване на нови акции,
- увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции, или
- превръщане на облигации в акции.

Капиталът на Дружеството не може да се увеличава по решение на Съвета на директорите.

Намаляването на капитала на Дружеството става по решение на Общото събрание на акционерите. В решението трябва да се съдържа целта на намаляването и начина, по който то ще се извърши.

Членовете на Съвета на Директорите нямат особени правомощия, свързани с обратно изкупуване

на акции на Дружеството.

Заинтересовани лица:

Поради възможността заинтересованите лица да оказват непосредствено влияние върху корпоративното управление на Дружеството, „Албена“ АД идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие директно въздействие и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в т.ч. собственици/акционери, органи на държавната власт и местното самоуправление, доставчици, клиенти, служители, кредитори, обществени групи и други.

Дружеството се придържа към принципа за откритост на информацията за дейността си, стреми се да изгражда и поддържа устойчиви, конструктивни взаимоотношения с органите на държавната власт и местното управление. Дружеството изпълнява своята дейност в строго съответствие със законите и другите нормативни правови актове на Република България. Отношенията на Дружеството с органите на държавната власт и местно самоуправление се базират на принципите на отговорност, добросъвестност, професионализъм, партньорство, взаимно доверие, а също така уважение и ненарушаване на поетите задължения.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от Годишния доклад за дейността за 2017 година на „Албена“ АД.

## **X. Нефинансова декларация**

### **1. Описание на бизнес модела**

Информация е посочена в раздел I

### **2. Описание на политиките, които предприятието е приело и следва по отношение на екологичните и социалните въпроси, включително дейностите, които е извършило през отчетния период и резултатите от тях:**

#### **Екологична политика**

„Албена“ АД е подело редица инициативи, с които да затвърди ваканционното селище като зелено място за отдых, което да съчетава морския туризъм с естествената, девствена и непокътната природа.

„Албена“ АД вече 10 години използва успешно соларно-термични колектори за загряване на вода чрез използване на слънчевата радиация. Към момента 7 обекта разполагат с такива инсталации – хотелите Парадайс Блу, Фламинго Гранд, Фламинго, Калиакра, Боряна, Добруджа и Арабела Бийч, а общата колекторна площ възлиза на 1810 м<sup>2</sup>.

За по-доброто усвояване на генерираната соларна електроенергия Албена участва в пилотен проект INVADE по програма на Европейската комисия за Наука и Иновации Хоризонт 2020. В рамките на INVADE в Хотел Фламинго Гранд ще бъдат инсталирани фотоволтаична инсталация и централизирана батерия, чрез които ще може да се балансира волатилната генерация на енергия от слънцето. Разсрочения доход от полученото финансиране към 31 декември е в размер на 700 хил.лв., посочено в Приложение 33 към Годишния финансов отчет.

„Албена“ АД въведе и много промени, свързани с еко идентичността на ваканционното селище, сред които са:

- нова паркинг политика, с цел намаляване на вредните емисии от автомобилите; изградени са 5 нови зелени паркинга с 1210 паркоместа, които са с 82 % повече спрямо 2016г.;
- безплатни електрически шатъл бусове пътуват от паркова зона до плажа на ваканционното селище;
- пуснат е в експлоатация ескалатор, подпомагач по-лесното предвижване на гостите от парковата зона до плажа;
- масово се налагат електрическите голф колички и електрическите велосипеди за локален транспорт.
- за комфорта на клиентите се обособяват все повече пешеходни зони.
- при водните спортове се стимулират тези, при които не се използват двигатели с вътрешно горене за сметка на водни колелета, кану каяк, малки платноходки и др.

В „Албена“ АД се извършва разделно събиране на отпадъците. Сключени са договори с фирми за разделно сметосъбиране и рециклиране на отпадъците, изкупуване на отработените мазнини от дейността на ресторантите и странични животински продукти.

На 25.09.2017 г. с решение на Съвета на Директорите е приета Стратегия за устойчиво развитие на „Албена“ АД. Следвайки описаните мерки в тази стратегия, Албена ще произвежда сама още по-голяма част от необходимата ѝ енергия, ще намали загубите на питейна вода, ще повиши качеството на предлаганите храни, ще намали количеството на отпадъците, ще запази и повиши качеството на въздуха и ще продължи да бъде социално отговорна.

Сертифицирането на всички тези усилия от програми като Travelife и TUHoli подсилва имиджа на Албена като „зелена“ дестинация и го налага като конкурентно предимство и основен мотив за продажби.

### **Социална политика**

Като важен фактор за устойчивото развитие, „Албена“ АД се грижи за професионалното и личностното израстване на своите служители.

Работната среда се крепи на уменията на служителите да работят заедно, като няма универсален правилен начин да се стимулира работа в екип.

Социалната програма на дружеството е регламентирана в Колективния трудов договор, изготвен в съответствие с изискванията на Кодекса на труда.

Създадени са условия за мотивиране на персонала чрез нефинансови средства:

- Социално-психологически климат и среда на колектива
- Право на вземане на решения и тяхното прилагане
- Позитивна и конструктивна критика
- Състезателна програма/организиране на конкурси/
- Обучения за повишаване на знанията и професионалната квалификация на персонала
- Формиране на корпоративна политика чрез тимбилдинги, семинари
- Стимулиране на инициативността и креативността.

„Албена“ АД насочва средства за социални мероприятия чрез предоставяне на карти за почивка както на работниците и служителите, така и на техните семейства. Предоставени са условия за профилактично медицинско обслужване и правото на отстъпка при ползването на балнеологични услуги.

„Албена“ АД подкрепя проекти и инициативи, които спомагат за подобряване на регионалната инфраструктура и благосъстоянието на местното население. На територията на ваканционното селище се намира колеж по хотелиерско и ресторантьорско обслужване, където ежегодно се провеждат и различни видове курсове.

### **3. Целите, рисковете и задачите, които предстоят по отношение на екологичните и социалните политики, включително описание на такива дейности, които биха довели до неблагоприятно въздействие върху екологията, служителите или други социални въпроси:**

Устойчивият туризъм има за цел не просто да влияе на туристите по време на пътуването им, но и да формира у тях култура за опазване на ресурсите след като приключат своята туристическа ваканция. Това е еволюция в туризма, която интегрира интересите на туристите с тези на представителите на местната общност. Чрез последователност и развитие на усилията на ниво политика за опазване на природните ресурси, повишаване на чувствителността на гостите и служителите на хотелите върху въпросите, касаещи екологичната среда, „Албена“ АД си поставя за цел да постигне синергия между икономически растеж, грижа към околната среда и социален ефект.

Поетапно всички хотели ще бъдат оборудвани с инсталации за слънчево затопляне на битова гореща вода, започвайки от Лагуна Маре, Лагуна Бийч, Лагуна Гардън, Ралица Акваклуб, Ралица Супериор Делукс, Вита Парк, Славуна, Мура, Малибу и т.н.

За оползотворяване на биологичните отпадъци „Албена“ АД има намерение да инвестира в разширение на биогаз-инсталация в едно от дъщерните дружества или изграждане на нова.

За постоянното следене на качеството на въздуха ще се грижат IoT-сензори, които за по-добра прозрачност ще имат възможност да предават данните в реално време за нашите клиенти.

Усилията на ръководството в краткосрочен и дългосрочен план са насочени към защита на човешките права, балансиране на социалните несправедливости и половото неравенство, осигуряване на

по-дълга заетост на местното население с цел намаляване на безработицата, повишаване на доходите, използване на местни ресурси и насърчаване на бизнеси, свързани с туризма.

Разработване на стратегии за растеж, намаляване на трудовите злоупотреки на работното място, намаление на постъпили жалби по трудови правни спорове и създаване на повече социални придобивки.

Насърчаване на заетостта, подобряване условията на живот и труд, подходяща социална закрила, социален диалог, развитие на човешките ресурси с оглед високо и устойчиво равнище на заетост и борба с изключване от социалния живот.

#### **4. Описание на основните показатели за резултатите от дейностите, свързани с екологичните и социалните въпроси**

Основен показател за прилагането на успешна политика по отношение на екологичните и социалните политики и дейността на Албена АД като цяло, е постигнатата висока удовлетвореност от страна на гостите. През 2017 г. оценката за отлично свършената работа е в повишените резултати и получени награди. Средният рейтинг на хотелите ни в Booking се е повишил с 0,16 от 7,50 на 7,66. Дванадесет от хотелите са с отличен рейтинг /над 8/, което е 40% от общия брой хотели участващи в този сайт. Средният процент на задоволеност в Holidaycheck се е повишил с 6, от 67 на 73.

Получихме и редица награди, като:

- Хотел „Гергана“ получи наградата „Best Location 2017“ или Най – добро местоположение за 2017 г. от немската фирма Schauinsland Reisen GmbH.
- Хотел „Лагуна Бийч“ печели 3-та награда в категория Net promoter score - за висока обща задоволеност от услугите в хотела и лоялност на гостите сред 40 клуба на TUI Франция
- Хотел „Ралица Акваклуб“ бе отличен от LuxairTours за "Най-продаван хотел" на 2017-та година.
- Хотел „Парадайс Блу Хотел § СПА“, Албена получи наградата за Най - добър хотелски комплекс в категория „Хотели и ваканционни комплекси" от националния конкурс "Сграда на годината България 2017".

Настоящата Нефинансова декларация представлява неразделна част от Годишния доклад за дейността за 2017 година на „Албена“ АД.

#### **XI. Събития след края на отчетния период.**

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да оказват съществено влияние върху имущественото и финансово състояние на дружеството.

Красимир Станев  
/Изпълнителен директор/