

## ДОКЛАД

на Управителния съвет на „Албена инвест-холдинг“ – АД  
за преобразуването му чрез вливане в „Албена“ – АД  
съставен на основание чл.262и от ТЗ

### ЧАСТ I - ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

#### 1.Увод

Във връзка с планираното вливане на „Албена инвест-холдинг“ – АД в „Албена“ – АД и в съответствие с чл. 262и от Търговския закон, Управителния съвет на „Албена инвест-холдинг“ – АД изготви настоящия доклад, който съдържа подробна правна и икономическа обосновка на Договора за преобразуване чрез вливане и на съотношението на замяна. Посочени са данни за назначения проверител и за депозитаря по чл. 262ч от ТЗ. Също така в този доклад е разгледано и влиянието на преобразуването върху положението на акционерите, кредиторите и служителите на участващите в преобразуването дружества. Подробно са определени целите на вливането и причините за преобразуването.

За целите на този доклад „Албена“ – АД, ЕИК: 834025872 ще бъде наричано „приемащо дружество“; „Албена инвест-холдинг“ –АД, ЕИК: 124044376 ще бъде наричано „преобразуващо се дружество“; двете дружества ще бъдат наричани „участващи в преобразуването дружества“, а планираното преобразуване - „Вливането“.

#### 2.Цел на Вливането

Управителният съвет на „Албена-инвест холдинг“ – АД счита, че чрез вливането на дружеството в „Албена“ – АД ще бъдат постигнати следните цели:

а).Консолидация на Участващите в преобразуването дружества в един правен субект, което ще доведе до елиминиране на дублиращи се функции, до концентриране на дейността в едно юридическо лице и консолидиране на собствеността на отделните дружества;

б).Опростяване на корпоративната структура на Участващите в преобразуването дружества, което ще доведе до по-добра организация и ефективно управление на бизнес процесите, поради значителното улесняване на стратегическо планиране, процеса на вземане на решения и тяхното осъществяване;

в).Формиране на по-силна и конкурентноспособна компания, която действайки като единен субект и предлагайки по-добри корпоративни практики, продукти и маркетингови стратегии ще бъде по-добре позиционирана на пазара, поради по-големия си капацитет и възможности за увеличаване на пазарния дял;

г).Повишаване на ефективността и печалбите чрез оптимизиране на разходите, щата и структурата на управление;

д).Оптимизиране на паричните потоци, доколкото значителна част от дейността на дъщерните дружества на „Албена инвест-холдинг“ АД и на дъщерните дружества на „Албена“ – АД се осъществява с една крайна цел – налагане на безкомпромисно качество на единен завършен туристически продукт в хотелите на „Албена“ – АД и под марката „Албена“;

е).Значително подобряване положението на акционерите и в двете дружества:

- на преобразуващото се дружество: доколкото „Албена инвест-холдинг“ – АД притежава в момента дял от капитала на „Албена“ – АД и голяма част от печалбите на преобразуващото се дружество се формират от дивидентите, които получава от приемащото дружество, наред с дивидентите и от другите дъщерни дружества от

групата, то след вливането тази опосреденост ще изчезне и акционерите на преобразуващото се дружество ще получават дивиденди директно от основния източник на печалби в икономическата група, а именно приемащото дружество – „Албена“ – АД и освен това ще могат да участват и директно при вземането на важни решения в общото събрание на акционерите на „Албена“ – АД;

- на приемащото дружество: акционерите ще продължат да бъдат такива в дружество, в което са се втели значителни на стойност активи, които след консолидацията им и в резултат на по-ефективното им използване ще допринесат за повишаване на печалбите и съответно на размера на дивидентите;

ж).в перспектива - окрупняване на дъщерните дружества в дружеството – майка, което ще доведе до по-строг контрол върху дейността им от всички акционери; получаване на пряка и непосредствена информация за изпълнение на бизнеспланове; по-ефективно управление на паричните потоци.

### **3.Обща информация относно Участващите в преобразуването дружества**

#### **3.1.Преобразуващо се дружество: „Албена инвест-холдинг“ – АД.**

3.1.1.Основни данни:

- а).фирма: „Албена инвест-холдинг“;
- б).правна форма: публично акционерно дружество;
- в).седалище и адрес на управление: България, област Добрич, община Балчик, гр.Балчик, к.к.Албена, Централно Управление, офис 219
- г).телефон: (+359) 579 6 21 91;
- д).уебсайт: aih.bg;
- е).електронна поща: office@aih.bg;
- ж).ЕИК: 124044376

Капиталът на дружеството е в размер на 5 500 000 лева, разпределен в 5 500 000 поименни, безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 лев всяка една, Капиталът на дружеството е внесен изцяло. Системата на управление на дружеството е двустепенна - с Надзорен съвет и Управителен съвет.

Надзорен съвет:

Красимир Веселинов Станев  
Маргита Петрова Тодорова  
Бранимир Тодоров Ханджиев

Управителен съвет:

Иванка Стоилова Данчева – представляваща дружеството  
Светлана Костадинова Димова  
Еленка Антонова Атанасова

Дружеството има предмет на дейност: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва, извършване на всякаква друга, незабранена от закона търговска дейност.

Към настоящия момент основните дейности на дружеството са в сферата на недвижимите имоти, туризъм и транспортни услуги.

В исторически план дружеството има следното развитие.

През 1996 г. се учредява Приватизационен фонд „Албена Инвест“ регистриран с решение № 2261/21.10.1996 г. на Добрички окръжен съд. През 1998 г. дружеството се преобразува в „Албена Инвест Холдинг“ АД.

В периода 1997-2000 г. са извършвани множество сделки на покупко-продажба на акции от капитала на различни дружества, като придобиванията са основно в рамките на масовата приватизация. Основните събития довели до формиране на текущия инвестиционен портфейл на „Албена Инвест Холдинг“ АД са описани по-долу.

През 1997 г. „Албена Инвест Холдинг“ АД участва в приватизацията на „Албена“ АД съвместно с BNP Paribas и РМД Албена 2000 АД. Участието на холдинга в Албена АД достига сегашния си размер след закупуване на допълнителни акции през 1998 г.

1998 е годината, в която „Албена Инвест Холдинг“ АД придобива повечето от активите от портфейла си, включително „Добруджански Текстил“ АД, „Торготерм“ АД, „Складова Техника“ АД, „България 29“ АД, „Фохар“ АД, „Бряст-Д“ АД, като някои от тези участия са увеличени допълнително впоследствие. Продадени са нестратегически за холдинга към онзи момент участия. През 2009 г. са продадени 203 500 броя акции от участието в „Бряст Д“ АД. Дяловото участие в „Складова техника“ АД е продадено през 2015 г.

През 2000 г. се учредява дъщерното дружество „Алфа Консулт 2000“ ЕООД, през 2005г. - „Бета консулт 2000“ ЕООД, а през 2008 г. - „Прима финанс“ ЕАД. Последните две дружества се вливат в „Алфа Консулт 2000“ ЕООД съответно през 2013 г. и 2015 г.

През 2006 г. се продават акциите от капитала на „Торготерм“ АД, което е едно от големите индустриални предприятия на холдинга и това е основното събитие в процеса на префокусиране на „Албена Инвест Холдинг“ АД почти изцяло към сектора на услугите (основно туризъм и недвижими имоти).

През годините след приватизацията холдингът закупува нови активи в сектор туризъм. През 2004 г. се закупуват акции от Хотел де Маск – Швейцария. През 2013 г. се учредява „Ахтопол Ризорт“ ЕАД с едноличен собственик „Ико Бизнес“ АД. През 2013 г. АИХ придобива участие в „Бялата лагуна“ АД и „Перпетуум мобиле БГ“ АД. През 2015 г. „Албена инвест холдинг“ АД увеличава инвестицията си в дъщерното дружество „Соколец Боровец“ АД, като закупува 550 175 броя акции от капитала на дружеството.

### 3.1.2. Структура на капитала на „Албена инвест-холдинг“ – АД

Структурата на капитала на „Албена инвест-холдинг“ – АД към 30.04.2016г включва общо 117 акционери – юридически лица, притежаващи 3 554 916 броя акции, съставляващи 64.63 % от капитала и общо 76 428 акционери – физически лица, притежаващи 1 945 084 броя акции, съставляващи 35.37 % от капитала.

Акционери с над 5% от капитала са лицата:

- „Албена холдинг“ – АД	41.99%;
- „Универсален пенсионен фонд Доверие“ АД	6.84%;
- „Телекомплект инвест“ – АД	6.36%

### 3.1.3. Бизнес структура.

Портфейлът на „Албена Инвест Холдинг“ АД включва:

- 98.15% от капитала на „Соколец-Боровец“ АД, ЕИК 000745364, със седалище и адрес на управление в гр. Самоков, п.к. 2626, к.к. „Боровец“, хотел „Бор“. Дружеството оперира в сектора на туристическите услуги. Собственик е на два хотела в к.к. Боровец – хотел „Бор“ и хотел „Еделвайс“;

- 98.39% от капитала на „Хемустурист“ АД, ЕИК 817045641, със седалище и адрес на управление в гр. Габрово, п.к. 5300, ул. "Емануил Манолов" № 14. Дружеството оперира в туристическия сектор с основна дейност хотелиерство и ресторантьорство. В експлоатация е хотелски комплекс „Балкан“ в гр. Габрово. Дружеството притежава и втори хотел в града – хотел „Янтра“, който не се експлоатира по предназначение. Под наем се отдават 240 кв.м от фойайето на хотела за склад строителни материали;

- 93.69% от капитала на „Добруджански текстил“ АД, ЕИК 124000458, със седалище и адрес на управление в гр. Добрич, п.к. 9301, ул. „Антон Стоянов“ № 2. Дружеството оперира в сектора на недвижимите имоти като отдава сградния си фонд и прилежащите незастроени площи под наем. Предприятието са намира в индустриалната зона на гр. Добрич и обособените помещения са основно за наемане на складове;

- 86.94% от капитала на „България-29“ АД, ЕИК 121097587, със седалище и адрес на управление в гр. София, п.к. 1619, район Витоша, бул. „Никола Петков“ № 73. Дружеството оперира в сектора на недвижимите имоти като отдава сградния си фонд и прилежащите незастроени площи под наем. Отдаваните под наем площи се намират в непосредствена близост до булевардите Цар Борис III и Околовръстен път в София. Основно наемателите използват складови помещения и в допълнение офис площи, паркинг и площадки;

- 98.88% от капитала на „Идис“ АД, ЕИК 103149776, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, п.к. 9010, район Приморски, ул. „Осми Приморски полк“ № 128. Дружеството оперира в сектора на недвижимите имоти като отдава сградния си фонд под наем – офиси и търговски площи. Сградата, собственост на компанията, е на четири етажа и се намира в район с отлична локация, в близост до централната част на град Варна, НАП Варна и Административния съд. Непосредствената близост на сградата на главната пътна артерия на града осигуряват възможност за бърз достъп до нужната дестинация. „Идис“ АД предоставя и конферентни зали под наем;

- 99.68% от капитала на „Ико Бизнес“ АД, ЕИК 000654587, със седалище и адрес на управление в гр. София, п.к. 1606, район Красно село, ул. „Свети Иван Рилски“ № 33-35. Основна дейност на дружеството е управление и стопанисване на недвижими имоти като отдава сградния си фонд под наем. Дружеството отдава под наем офисни площи и ресторант в собствена сграда в гр. Пловдив и почивна база в к.к. Албена, която представлява двуетажна сграда с ресторант, 19 стаи и 2 апартамента. Почивната база в Албена на "Ико Бизнес" АД се отдава под наем на "Албена" АД за битово настаняване на обслужващ персонал през летния сезон. В к.к. Албена дружеството притежава и втора сграда - технически корпус, представлява масивна двуетажна сграда, която не се отдава под наем. „Ико Бизнес“ – АД е собственик и на 100% от капитала на „Ахтопол Резорт“ ЕАД, ЕИК 202634884, със седалище и адрес на управление в гр. Пловдив, п.к. 4000, район Централен, ул. „Капитан Райчо“ № 95. Основна дейност на дружеството е управление на имоти, находящи се на брега на Черно море, а именно почивна база с 11 бунгала в гр. Ахтопол. Бунгалата в Ахтопол са отдадени под наем;

- 99.70% от капитала на „Фохар“ АД, ЕИК 831628267, със седалище и адрес на управление в гр. София, п.к. 1616, район Витоша, кв. Бояна, ул. „Кумата“ № 77. Основна дейност на дружеството е управление и стопанисване на недвижими имоти като отдава сградния си фонд под наем – складови и офис помещения. Имотът на компанията е на

главна улица в кв. Бояна, в близост до Киноцентъра. Клиентите получават качествена услуга с възможност да наемат разнородни по вид складови помещения и към тях офис площи в реновирана административна сграда;

- 100% от капитала на „Алфа консулт 2000“ ЕООД, ЕИК 130335258, със седалище и адрес на управление в гр. София, п.к. 1606, район Красно село, ул. „Свети Иван Рилски“ № 33-35. Дружеството е собственик на земеделски земи, които отдава под наем. През август 2015 г. в дружеството се влива „Прима финанс“ ЕАД (чийто едноличен собственик на капитала е бил „Албена Инвест-Холдинг“ АД), с което придобива допълнителни поземлени площи, находящи се в с. Китен, както и самолет Socata;

- 69.28% от капитала на „Албена - Автотранс“ АД, ЕИК 124000958, със седалище и адрес на управление в с. Оброчище, община Балчик, област Добрич, п.к. 9630, к.к. Албена. Дружеството оперира в сферата на транспортните услуги. Основна дейност е транспорт на пътници - работнически превози и туристически превози (трансфери и екскурзии). Автобусният парк се състои от 72 превозни средства, от които 58 автобуса са за превоз на пътници, 8 товарни коли, 2 мотокара и 4 леки автомобили. Превозват се туристи за различни дестинации по българското Черноморие;

- 45.90% от капитала на „Бряст - Д“ - АД, ЕИК: 834025242, със седалище и адрес на управление област Добрич, община Добрич, гр. Добрич 9300, ул. Поп Богомил № 6. Дружеството е специализирано в производство на мебели и обзавеждане на хотели, ресторанти, офиси, магазини, вили и домове;

- 18.51% (пряко и непряко) от капитала на „Перпетуум Мобиле БГ“ АД, ЕИК 202009651, със седалище и адрес на управление в с. Оброчище, община Балчик, п.к. 9620, к.к. Албена, ЦУ на „Албена“ АД, офис 335. Дружеството е с предмет на дейност: проучване, финансиране, строителство и експлоатация на инсталации за оползотворяване на отпадъци. Дружеството е собственик на Биоелектрическа Централата „Момчил“, находяща се край гр. Балчик, която е с мощност 1 MWh. Централата е въведена в експлоатация през 2013г. по немска технология и използва индиректно оползотворяване на биомаса;

- 5.06% от капитала на „Хотел Де Маск“ - АД, Швейцария, което е собственик на хотелски комплекс с ресторант (Hotel Des Masques), разположен в центъра на планинския комплекс Анзер в Швейцария. Той е категория 3 звезди и разполага с 40 мебелирани стаи с 90 легла, с ресторант и бар с общо 100 места. Дружеството е учредено на 23.06.2000 г. и вписано в рамките на съответното регистърно местно производство на 07.07.2000 г.;

- 34.92% от капитала на „Птици и птичи продукти“ по счетоводни данни (28,29% от капитала по данни на „Централен депозитар“ АД), ЕИК:114037668 със седалище и адрес на управление гр. Плевен, ул. „Васил Левски“ 1, ет. 8. На последното общо събрание на акционерите от 20.05.2016г е взето решение за прекратяване на дружеството и обявяването му в ликвидация;

- 9.79% от капитала на „Бялата лагуна“ - АД, ЕИК 124601487, със седалище и адрес на управление в с. Топола, община Каварна, п.к. 9654, к.к. „Бялата лагуна“, административен офис. Предметът на дейност на дружеството е предлагане на завършен туристически продукт на международния и вътрешния пазар. По-конкретно дружеството е собственик на Ваканционно селище Бялата Лагуна, с. Топола, общ. Каварна, което е ситуирано на самия морски бряг. В него дружеството осъществява хотелиерство и ресторантьорство, като предоставя на гостите си основни и допълнителни туристически услуги;

- 20.57% от капитала на „Албена“ – АД, в което „Албена инвест-холдинг“ – АД се влива.

### 3.2.Приемащо дружество: „Албена“ – АД.

#### 3.2.1.Основни данни:

- а).фирма: „Албена“;
- б).правна форма: публично акционерно дружество;
- в).седалище и адрес на управление: България, област Добрич, община Балчик, с. Оброчище 9630, КК "АЛБЕНА" – Административна сграда;
- г).телефон: (+359) 579 62 052;
- д).уебсайт: [www.albena.bg](http://www.albena.bg);
- е).електронна поща: [dvi@albena.bg](mailto:dvi@albena.bg);
- ж).ЕИК: 834025872

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

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

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

Понастоящем Дружеството е регистрирано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК: 834025872.

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

Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директори, в състав от пет члена:

- 1.Маргита Петрова Годорова
- 2.Красимир Веселинов Станев – изпълнителен член и представляващ дружеството
- 3.Иван Колев Калинков
- 4.Радосвет Крумов Радев – председател на съвета
- 5.“Ди Ви Консултинг“ – ЕООД

Дружеството има предмет на дейност: хотелиерство, ресторантьорство, туроператорска дейност в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимите разрешения; продажба на стоки от внос и местно производство; външноикономическа дейност; начална квалификация и преквалификация в учебен център; организиране и провеждане на музикално-артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни информации, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; охранителна дейност в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимото разрешение; изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти; строителна и инженерингова дейност; транспортни услуги; сключване сделки и извършване плащания с местни и чуждестранни лица; извършване сделки с чуждестранна валута в наличност и

по безкасов начин, в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимото разрешение; авиационна дейност; производство, преработка, съхранение и реализация на растениевъдна и животинска продукция; производство и реализация на хляб и хлебни изделия; изкупвателна и търговска дейност; профилактична дейност и рехабилитация; покупка на стоки или други вещи с цел тяхната препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; търговско представителство и посредничество, консултантска дейност; комисионни, спедиционни и превозни сделки, както и всякакви други сделки, незабранени от закона.

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

В момента Групата Албена включва „Албена“ АД и няколко дъщерни компании (и техните дъщерни дружества) в страната и чужбина, като най-голямо е значението на курорта Албена, който генерира над 79% от приходите на Групата през последната година. Съвкупният туристически продукт на курорта Албена включва следните основни направления:

- Нощувки в хотелската база на комплекса, включваща 34 хотела и близо 6 500 стаи, която през последните години вследствие на предприетата инвестиционна програма в по-голямата си част е модернизирана;
- Хранене и развлечения предлагани от ресторанти, барове и сладкарници;
- Спортни услуги: богат набор от услуги, сред които услугите на конна база, яхт-клуб, тенис-кортове, покрита спортна зала, 7 футболни игрища, лицензиран терен за хокей на трева, басейни и богата гама от съоръжения за водни спортове. Албена предлага на своите гости възможности за практикуване на над 42 вида спорт. От 2014 година в комплекса функционира и аквапарк „Аквамания“.
- Конгресни мероприятия - конгресни зали за 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;
- Балнеологичен туризъм – спа центърът в к.к. Албена разполага с аква зона- закрит басейн, сауна, парна баня и калдариум. Предлагат се над 120 разнообразни козметични процедури и масажи.

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

С разпореждане на Министерски съвет от 1991 г., съобразно изискванията на Търговския закон и ГПК, съществуващата от 1969 г. Държавна фирма "Албена" е преобразувана в Еднолично акционерно дружество "Албена" ЕАД, впоследствие през 1997 г. преобразувано в акционерно дружество. През 1997 г. „Албена“ АД става първата изцяло приватизирана компания от сектора, което позволява запазването на цялата инфраструктура на курорта и предотвратява презастрояването му. 25% от капитала на

дружеството се раздържавяват по линия на масовата приватизация, 27% - чрез реституция, 33% в касова сделка и останалите 15% с прехвърлянето на преференциални акции на правоимащите служители. „Албена“ АД придобива останалите два курорта, които оперира - ММЦ Приморско („Приморско Клуб“ ЕАД) и „Бялата Лагуна“ - съответно през 2001 г. и 2002 г.

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

### 3.2.2. Структура на капитала на „Албена“ – АД

Структурата на капитала на „Албена“ – АД към 30.04.2016г включва общо 76 акционери – юридически лица, притежаващи 4 051 589 броя акции, съставляващи 94.82 % от капитала и общо 2 971 акционери – физически лица, притежаващи 221 537 броя акции, съставляващи 5.18 % от капитала.

Акционери с над 5% от капитала са лицата:

- „Албена холдинг“ – АД	54.05%;
- „Албена инвест-холдинг“ - АД	20.57%

### 3.2.3. Бизнес структура

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

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

Паралелно с основната туристическа дейност са развити следните дейности, подкрепящи основния бизнес:

- Туроператорска дейност, организиране на екскурзии и мероприятия, конгресен туризъм, транспортна дейност и отдаване на автомобили под наем – чрез „Албена Тур“ ЕАД, както и чрез „Фламинго Турс“ със седалище в Германия

- Медицинска и балнеологична дейност – чрез „Медицински Център „МЦ Медика Албена“ ЕАД, Специализирана Болница за Рехабилитация „СБР Медика – Албена“ ЕООД и „Дрогерии Медика Албена“ ЕООД, Здравно учреждение „ЗУ Медика Албена“ АД.

- Земеделие и производство на селскостопанска продукция – чрез дружеството „Еко Агро“ АД.

- Строителство – „Екострой“ АД и „Актив СИП“

- Авиодейност и летищна дейност – чрез „Интерскай“ АД

- Производство на електрическа енергия от отпадъци и биомаса – „Перпетуум Мобиле БГ“ АД

- Инвестиции в недвижими имоти – „Тихия кът“ АД



Дъщерни предприятия регистрирани в страната:	Процент на инвестицията
Медицински център Медика Албена ЕАД	100
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	100
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	100
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	100
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99.99
Екоагро АД – к.к. Албена	97.05
Бялата лагуна АД - с.Топола, община Каварна	90.21
Екострой АД – гр.Добрич	67
Тихия кът АД – гр.Балчик	75
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	47.59

Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина: Процент на инвестицията

Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	84.38
Визит България ЕООД – Румъния	100
Фламинго Турс ЕООД – Германия	100

Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества: Процент на инвестицията

Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Интерскай АД и асоциирано на Екострой АД	90.09
ДП Екострой Украйна – дъщерно дружество на Екострой АД	67
Дрогерии Медика Албена ЕООД – дъщерно дружество на Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100

Дружествата, в които Групата упражнява значително влияние, класифицирани като асоциирани предприятия са:

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

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

#### 4.Форма на преобразуването

„Албена“ – АД и „Албена инвест холдинг“ – АД възнамеряват да извършат преобразуване, представляващо вливане съгласно чл.262 ал. 1 ТЗ. Преобразуващото се дружество „Албена инвест-холдинг“ – АД се влива в Приемашото дружество „Албена“ - АД. В резултат от вливането цялото имущество на Преобразуващото се дружество преминава в Приемашото дружество и последното става негов универсален

правоприемник. Преобразуващото се дружество преустановява съществуването си и се прекратява без ликвидация.

Избраната форма на преобразуване отговаря на:

- поставените икономически цели на преобразуването;
- търсените правни последици от преобразуването;
- изискванията на Участващите в преобразуването дружества за ниски разходи и висока ефективност при осъществяване консолидирането на стопанските дейности.

При осъществяване на преобразуването Участващите в преобразуването дружества ще вземат предвид специфичните правни и регулаторни изисквания към публичните дружества, в съответствие с чл.122 и следв. от ЗППЦК.

## **ЧАСТ II - ПРАВНА ОБОСНОВКА**

### **5. Съдържание и форма на Договора за вливане**

Договорът за вливане е изготвен при спазване на всички законови изисквания, изрично изброени в чл. 262ж, ал. 2 от ТЗ и чл. 123, ал. 1 от ЗППЦК.

5.1. Придобиване на акции в „Албена“ - АД от акционерите на „Албена инвест-холдинг“ – АД.

В резултат от Вливането акционерите на „Албена инвест-холдинг“ - АД ще имат право да получат акции от „Албена“ - АД. Еквивалентното съотношение на замяна за акционерите на „Албена инвест-холдинг“ – АД е както следва: една акция на „Албена инвест-холдинг“ - АД се заменя за 0.1728 броя акции в „Албена“ – АД. При спазване на посоченото съотношение на замяна от 0.1728, общият брой акции от капитала на Преобразуващото се дружество – 5 500 000 броя се заменят с 950 400 броя акции от капитала на Приемащото дружество, които ще бъдат разпределени между акционерите на Преобразуващото се дружество, в резултат на приложеното съотношение на замяна. Допълнително, в резултат на закръгляването нагоре до следващото цяло число брой акции, на акционерите на „Албена инвест-холдинг“ – АД ще бъдат предоставени приблизително 43 872 броя акции от капитала на „Албена“ – АД, подробно разяснено и обосновано в т.6.6. Част III – Икономическа обосновка от настоящия доклад.

### 5.2. Обосновка.

Подробна обосновка на чистата стойност на имуществото (справедливата стойност на собствения капитал) на Преобразуващото се и Приемащото дружество и справедливата стойност на акциите на двете дружества, както и на съотношението на замяна на акциите, е дадена в Обосновка на справедливата цена на акциите на „Албена инвест-холдинг“ – АД и Обосновка на справедливата цена на акциите на „Албена“ – АД, изготвени от инвестиционен посредник „ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА“ ООД, ЕИК 000694724, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Триадница, 1408, ул. Енос № 2, ет. 4 и 5, и които обосновки съставляват Приложение N:1 към договора за преобразуване и са неразделна част от него. Също така обосновката е разгледана подробно и в ЧАСТ III - ИКОНОМИЧЕСКА ОБОСНОВКА от настоящия доклад.

### 5.3. Увеличение на капитала на Приемащото дружество.

Тъй като са налице, условията по чл.262у ал.2 т.1 и т.2 от ТЗ, а именно: приемащото дружество притежава собствени 128 000 броя акции, а преобразуващото се дружество притежава 879 131 броя акции от капитала на приемащото дружество и те са

изплатени изцяло, то на посоченото по-горе правно основание няма да се увеличава капитала на приемащото дружество, а вместо това приемащото дружество ще предостави на акционерите на преобразуващото се дружество необходимия брой акции от собствените си 128 000 броя акции. Подробна информация и обосновка на така възприетия модел за разпределение на акциите между акционерите е дадено по-долу в ЧАСТ III - ИКОНОМИЧЕСКА ОБОСНОВКА от настоящия доклад.

5.4.Депозитар. Условия за разпределение и предаване на акциите от Приемащото дружество.

Депозитар по смисъла на чл. 262ч от ТЗ е „Централен депозитар” АД, гр.София.

Преди внасяне на Договора за вливане за одобрение в КФН, ще бъде подадено заявление до „Централен депозитар” АД относно предстоящото Вливане. След вписване на Вливането в търговския регистър, в „Централен депозитар” АД ще бъдат представени необходимите документи за прехвърлянето на акциите по партиди, съответно тяхното разпределение.

5.5.Упражняване на права от акционерите на преобразуващите се дружества по отношение на Приемащото дружество, включително правото на участие в разпределение на печалбата.

5.5.1.Акционерите в Преобразуващото се дружество имат право да упражнят всички свои права на акционери, включително и правото да участват в разпределението на печалбата на Приемащото дружество, считано от датата на вписването на преобразуването в търговския регистър, в съответствие с приложимото българско право.

Акционерните права спрямо Приемащото дружество „Албена“ - АД на акционерите на Преобразуващото се дружество „Албена инвест-холдинг“ – АД са еднакви с тези на акционерите на „Албена” АД от момента на преобразуването.

5.5.2.Съгласно чл. 263с от ТЗ всеки акционер, чието правно положение се променя след преобразуването и който е гласувал против решението за преобразуване чрез вливане, може да напусне Приемащото дружество. Промяна в правното положение ще бъде налице, когато процентното участие в капитала на Приемащото дружество намалява възможността на акционера да упражнява своите неимуществени права, т.е. ако се намалява възможността на акционера да влияе върху вземането на решения от общото събрание. Прекратяването на участието се извършва с нотариално заверено уведомление до Приемащото дружество в срок три месеца от датата на вписване на вливането в Търговския регистър. Напусналият акционер има право да получи равностойността на притежаваните от него акции преди преобразуването на цената, посочена в договора за преобразуване. В срок 30 дни от датата на уведомлението за прекратяване на участие по чл. 263с от ТЗ, Приемащото дружество е длъжно да изкупи акциите на напусналите акционери. Напусналият акционер може да предяви иск за парично уравниване в срок три месеца от уведомлението по чл. 263с. ал.1 от ТЗ. Акциите на напусналия акционер се поемат от Приемащото дружество и за тях се прилагат правилата за придобиване на собствени акции освен чл. 187а. ал. 4 от ТЗ.

5.6.Дата на влизане в сила, от която действията на преобразуващото се дружество се считат извършени от Приемащото дружество за нуждите на счетоводството.

За целите на счетоводството, преобразуването влиза в сила от датата на вписването му в търговския регистър при Агенцията по вписванията.

5.7. Права, които се предоставят на акционерите с особени права и на притежателите на ценни книги, които не са акции.

Като се има предвид, че никой от страните по преобразуването не е издавала специални или привилегирани акции, то никакви специални права няма да се предоставят на акционерите в резултат на преобразуването. Никой от участниците в преобразуването не е издавал специални корпоративни ценни книги, които не са акции, и следователно никакви права не могат да бъдат предоставяни на притежателите на такива ценни книги. Притежателите на търговски ценни книги, издадени от която и да е от страните, като менителници, записи на заповед и подобни, продължават да се ползват от права, идентични на тези, които притежават. Никакви специални права или привилегии няма да се предоставят на тези притежатели в резултат на преобразуването. Тези притежатели ще се ползват единствено от правата, които вече са инкорпорирани в съответната ценна книга, издадена от съответната страна.

5.8. Преимущества, предоставени на проверителя по чл.262л от Търговския закон или на членовете на управителните и надзорни органи на страните.

Никакви специални права или привилегии не се предоставят и няма да бъдат предоставяни на проверителя във връзка с преобразуването. Никакви специални права или привилегии не се предоставят и няма да бъдат предоставяни на членовете на управителните и надзорни органи на страните, във връзка с преобразуването.

#### 5.9. Заключителен баланс

Заключителният баланс на Преобразуващото се дружество се изготвя към датата на преобразуването, за да отрази състоянието на дружеството, в съответствие с чл.263з от Търговския закон и екземпляр от този баланс се предоставя на Приемащото дружество.

#### 5.10. Дата на преобразуването

Преобразуването има действие от датата на вписването му в търговския регистър при Агенцията по вписванията. Планираната крайна дата за заявяване на преобразуването в търговския регистър при Агенцията по вписванията е 30.09.2016г. „Албена“ – АД и „Албена инвест-холдинг“ – АД добросъвестно ще си сътрудничат, за да извършат всички необходими действия по заявяване на преобразуването преди посочената в предходното изречение дата.

5.11. Вещно-правни последици от преобразуването чрез вливане на Преобразуващото се дружество в Приемащото дружество.

С вливането Приемащото дружество става приобретател при условията на универсално правоприемство на цялото имущество на Преобразуващото се дружество (вкл. на всички права върху движими вещи, недвижими имоти и участия в дружества).

В Приложение №2 към Договора за преобразуване са описани недвижимите имоти на Преобразуващото се дружество, които по силата на универсалното правоприемство в резултат на преобразуването чрез вливане се придобиват от Приемащото дружество.

В Приложение №3 към Договора за преобразуване са описани притежаваните от Преобразуващото се дружество моторни превозни средства, които по силата на универсалното правоприемство в резултат на преобразуването чрез вливане се придобиват от Приемащото дружество.

Разрешения, лицензии или концесии, притежавани от Преобразуващото се дружество, преминават върху Приемащото дружество, доколкото закон или актът за предоставяне не предвижда друго.

#### 5.12.Задължения във връзка със защита на кредиторите

Приемащото дружество ще управлява отделно преминалото върху него имущество на Преобразуващото се дружество за срок 6 месеца от момента на вписване на преобразуването. До изтичане на този срок всеки кредитор на участващо в преобразуването дружество, чието вземане не е обезпечено и е възникнало преди датата на преобразуването, ще може да поиска изпълнение или обезпечение съобразно правата си. Ако искането не бъде удовлетворено, кредиторът ще има право на предпочтително удовлетворение от правата, принадлежали на неговия длъжник, както и да поиска от съда да допусне надлежно обезпечение на вземането чрез запор или възбрана.

Членовете на Съвета на директорите на Приемащото дружество отговарят солидарно пред кредиторите за отделното управление.

При вливането съществуващите залози и запори върху акции в Преобразуващото се дружество преминават върху придобитите в замяна акции в Приемащото дружество. Преминаващите залози и запори се вписват служебно или по искане на кредитора в книгата на акционерите, водена от Централния депозитар.

#### 5.13.Регулаторни разрешения.

Вливането ще влезе в сила само след:

а).Получаване на одобрение от заместник-председателя на Комисията за финансов надзор („КФН”), ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност” (съгласно чл. 124, ал. 1 от ЗППЦК);

б).Вземане на решение за одобряване на Вливането от общите събрания на акционерите на Участващите в преобразуването дружества (съгласно чл. 262о от ТЗ);

в).След подаване на Уведомлението по чл. 79, ал. 1 от ЗЗК за осъществяване на концентрация по чл. 22 от ЗЗК в изпълнение на задължението по чл. 24, ал. 1 от ЗЗК и получаване от комисията на съответното одобрение.

#### 5.14.Данни за общия проверител

На основание чл.262л от Търговския закон, управителните органи на двете дружества са назначили проверител за Преобразуващото се и Приемащото дружества с цел проверка на договора и съотношението на замяна на акциите.

Общият проверител е д.е.с. Борислав Кирилов Никлев с диплома № 747, вписан в регистъра на регистрираните одитори на ИДЕС.

Проверителят отговаря на изискванията на чл. 262л, ал. 3 от Търговския закон. През последните две години не е бил одитор на никое от дружествата, участващи в преобразуването, нито е изготвял оценка на непарична вноска. През следващите две години проверителят няма да бъде избран за одитор на „Албена“ – АД.

#### 5.15.Трудности при оценяването

По време на оценяването не са възникнали трудности, които да изискват специален коментар или оповестяване.

## ЧАСТ III - ИКОНОМИЧЕСКА ОБОСНОВКА

### 6. Съотношение на замяна на акциите.

6.1. Основното правило, което е следвано при всички изчисления, показани по-долу, е било, придобитите акции в Приемащото дружество след преобразуването да бъдат еквивалентни на справедливата цена на притежаваните преди преобразуването акции в Преобразуващото се дружество.

6.2. В резултат от вливането, всички акционери на Преобразуващото се дружество ще придобият акции в Приемащото дружество и ще станат негови акционери.

6.3. Чистата стойност на имуществото, справедливата стойност на акциите на Преобразуващото се и Приемащото дружество и съотношението на замяна на акциите са определени към **20.05.2016г.** съгласно Наредбата за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (Наредба 41).

6.4. Съгласно изчисленията за определяне на съотношението на замяна, направени в съответствие с обосновката на справедливата цена на акциите на участващите в преобразуването дружества, изготвена от инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща“ - ООД, чистата стойност на имуществото (справедливата стойност на собствения капитал) на Преобразуващото се и Приемащото дружество и справедливата стойност на една акция на всяка от страните към 20.05.2016г е както следва:

6.4.1. Чистата стойност на имуществото (справедливата стойност на собствения капитал) на Приемащото дружество „Албена“ – АД е определена на 269 082 669 лева, а справедливата стойност на всяка акция в обращение на „Албена“ – АД – на **64.92 лева**. Справедливата стойност на акциите на „Албена“ – АД се изчислява като чистата стойност на имуществото на „Албена“ – АД се раздели на броя акции в обращение – 4 145 126 броя. („Албена“ - АД притежава 128 000 обратно изкупени акции, поради което броят на акциите в обращение възлиза на 4 145 126 спрямо регистриран капитал от 4 273 126 броя).

6.4.2. Чистата стойност на имуществото (справедливата стойност на собствения капитал) на Преобразуващото се дружество „Албена инвест-холдинг“ - АД е определена на 61 720 909 лева, а справедливата стойност на всяка акция в обращение – на **11.22 лева**. Справедливата стойност на акциите на „Албена инвест-холдинг“ – АД се изчислява като чистата стойност на имуществото му се раздели на броя акции в обращение – 5 500 000 броя.

6.4.3. Чистата стойност на имуществото на „Албена инвест-холдинг“ - АД по смисъла на чл. 262ф, ал. 2 от Търговския закон което преминава към Приемащото дружество при вливането и **коригирана** съгласно чл.262у ал.2 т.2 от ТЗ е определена на 4 651 735 лева.

6.4.4. Съотношението на замяна по смисъла на чл.261б от ТЗ се определя на **0.1728**, изчислено, като се раздели справедливата стойност на една акция в обращение в

Преобразуващото се дружество (11.22 лева) на справедливата стойност на една акция в обращение в Приемащото дружество (64.92 лева).

6.4.5. Еквивалентното съотношение на замяна за акционерите на „Албена инвест-холдинг“ – АД е както следва: една акция на „Албена инвест-холдинг“ – АД се заменя за 0.1728 броя акции в „Албена“ – АД.

6.4.6. При спазване на посоченото по-горе съотношение на замяна от 0.1728, общият брой акции от капитала на Преобразуващото се дружество – 5 500 000 броя се заменят с 950 400 броя акции от капитала на Приемащото дружество.

6.5. Управителният съвет на „Албена инвест-холдинг“ – АД приема за валидни следните констатации, които са от ключово значение за прилагането на съотношението на замяна и разпределението на акциите, които акционерите на Преобразуващото се дружество следва да получат от капитала на Приемащото дружество:

6.5.1. Преобразуващото се дружество „Албена инвест-холдинг“ притежава 879 131 броя акции от капитала на Приемащото дружество „Албена“ АД, които ще се разпределят за целите на вливането между акционерите на Преобразуващото се дружество, като недостига до необходимите 950 400 броя акции (съгласно изчислението, посочено т.5.4.6. от настоящия договор) е 71 269 броя акции.

Тъй като са налице, условията по чл.262у ал.2 т.1 и т.2 от ТЗ, а именно: приемащото дружество притежава собствени 128 000 броя акции, а преобразуващото се дружество притежава 879 131 броя акции от капитала на приемащото дружество и те са изплатени изцяло, то в договора е прието, че на посоченото по-горе правно основание няма да се увеличава капитала на приемащото дружество, а вместо това приемащото дружество ще предостави на акционерите на преобразуващото се дружество недостигащите 71 269 броя акции от собствените си 128 000 броя акции.

6.5.2. Поради математическа невъзможност да се заменят акциите на всеки отделен акционер в Преобразуващото се дружество за съответно цяло число - брой акции в Приемащото дружество, броят на акциите, предназначени за всеки акционер, след прилагане на приетото съотношение на замяна от 0.1728, следва да бъде математически закръглен към цяло число. За постигане на еквивалентно съотношение на замяна обичайната практика в тези случаи е а).закръгляне на дробното число надолу към по-малкото цяло число или б).закръгляне надолу към по-малкото цяло число, когато дробната част е по-малка от  $\frac{1}{2}$  и закръгляне нагоре към следващото цяло число, когато дробната част е по-голяма или равна на  $\frac{1}{2}$ , като в случаите на закръгляне надолу Приемащото дружество следва да компенсира съответния акционер с парични плащания съгласно чл. 261б. ал. 2 от ТЗ.

Поради огромния брой акционери на Преобразуващото се дружество (над 76 000) – от една страна, и от друга страна - поради законовото ограничение, въведено с чл.216б ал.2 от ТЗ, съгласно който паричните плащания за компенсиране не могат да надхвърлят 10% от съвкупната **номинална** стойност на придобитите акции, посочените по-горе варианти за закръгляне към цяла акция са невъзможни и неприложими за вливането на „Албена инвест-холдинг“ в „Албена“. Това е така защото при настоящата акционерна структура на Преобразуващото се дружество и брой акционери, частите от акции, които следва да бъдат доплатени на акционерите при закръгляне надолу по вариант „а“ формират сума в размер на 2 120 756 лева, а по вариант „б“ - 1 103 984 лева.

Същевременно максимално разрешените по чл.216б ал.2 ТЗ 10% от съвкупната номинална стойност на придобитите акции (950 400 броя) възлизат едва на 95 040 лева.

Управителният съвет на „Албена инвест-холдинг“ - АД счита, че разпределянето само на 95 040 лева между акционерите за компенсиранието им е крайно несправедливо и по тези два варианта е невъзможно постигането на еквивалентно съотношение на замяна. По тази причина е прието в договора еквивалентното съотношение на замяна да бъде постигнато по начина, посочен по-долу.

6.6. Броят акции в капитала на преобразуващото се дружество, които притежава всеки акционер, се умножава по съотношението на замяна, т.е. по 0.1728. В случаите когато резултатът е дробно число, той ще бъде закръглен само нагоре до следващото цяло число. Полученото цяло число определя броя акции в капитала на Приемащото дружество, които съответният акционер в Преобразуващото се дружество ще има право да получи срещу акциите си в последното. При настоящата акционерна структура на Преобразуващото се дружество (76 545 акционера съгласно Книга на акционерите, издадена към 30.04.2016г), допълнителния брой акции, които акционерите на преобразуващото се дружество трябва да получат, в резултат на закръгляването нагоре, е приблизително 43 872 броя акции.

Тъй като са налице условията по чл.262у ал.2 т.1 и т.2 от ТЗ, в договора е прието, че на посоченото правно основание няма да се увеличава капитала на приемащото дружество, а вместо това приемащото дружество ще предостави на акционерите на преобразуващото се дружество необходимите за целите на закръгляването нагоре до следващо цяло число 43 872 броя акции от собствените си 128 000 броя акции.

Поради закръглянето само нагоре към цяло следващо число акции, няма да бъдат правени парични плащания съгласно чл.261б ал.2 от ТЗ.

6.7. За акционерите на Преобразуващото се дружество, които в резултат на прилагането на приетото съотношение на замяна от 0.1728, получат **по-малко от една акция**, възниква право да получат една акция без да бъдат длъжни да довнесат разликата до пълния размер на справедливата стойност на една акция в Приемащото дружество. Акциите от капитала на Приемащото дружество, необходими за прилагане на това правило, са включени в посочените в предходната точка 43 872 броя акции.

Акционер, който не желае да получи **тази една акция** от капитала на Приемащото дружество, може да упражни правото си на напускане по чл.263с от ТЗ и да получи равностойността на притежаваните преди преобразуването акции съобразно предвиденото в настоящия договор съотношение на замяна. В тази хипотеза закона не предвижда прилагането на ограничението по чл.261б ал.2 от ТЗ и обяснено подробно в т.6.5.2 абзац втори от настоящия доклад, поради което Приемащото дружество ще изплати на такива акционери всяка една сума без ограничение, съставляваща равностойността на притежаваните от акционера преди преобразуването акции съобразно предвиденото в настоящия договор съотношение на замяна.

6.8. В обобщение на реда и начина на получаване и разпределяне на необходимия брой акции, които ще бъдат предоставени на акционерите на „Албена инвест-холдинг“ – АД в резултат на преобразуването, е прието следното:



<b>Общ брой акции, необходим за целите на преобразуването</b>	
Брой акции, получен вследствие на приложеното съотношение на замяна	950 400
Приблизителен брой акции, получен в резултат на възприетия подход на закръгляне нагоре до следващото цяло число	43 872
<b>Общ брой акции, необходим за целите на преобразуването, които ще получат настоящите акционери на „Албена инвест-холдинг“ – АД</b>	<b><u>994 272</u></b>

  

<b>Осигуряване на необходимия брой акции, които ще бъдат предоставени на акционерите на „Албена Инвест Холдинг“ АД в резултат на преобразуването</b>	
Акции от капитала на „Албена“ – АД, притежавани от „Албена инвест-холдинг“ – АД (съгласно чл.262у ал.2 т.2 ТЗ)	879 131
Акции, които „Албена“ – АД ще предостави като част от собствените си 128 000 броя акции (чл.262у ал.2 т.1 ТЗ)	115 141
<b>Общо акции, които ще бъдат предоставени на акционерите на „Албена Инвест Холдинг“ АД в резултат на преобразуването</b>	<b><u>994 272</u></b>

От таблицата по-горе се установява, че вследствие на прилагането на избрания подход за разпределение на акциите на база справедливата стойност и полученото съотношение на замяна, процентното участие на настоящите акционери в капитала на „Албена“ – с изключение на процентното участие на „Албена инвест-холдинг“ АД (нейните акционери) – няма да претърпи промяна.

		Брой акции	Процентно участие
Акционери на „Албена“ АД преди преобразуването	„Албена Инвест Холдинг“ АД (акционерите на „Албена Инвест Холдинг“ АД)	879 131	20.57%
	Други акционери на „Албена“ АД	3 265 995	76.43%
	Собствени акции	128 000	3%
Акционери на „Албена“ АД след преобразуването	Акционери на „Албена Инвест Холдинг“ АД	994 272	23.27%
	Други акционери на „Албена“ АД	3 265 995	76.43%
	Собствени акции	12 859	0.3%

6.9. Доколкото след датата на подписване на договора могат да настъпят промени в акционерите и броя на притежаваните от тях акции в резултат на сключени сделки с акции, то на дата – 14 дни преди датата на общото събрание на акционерите по чл.262о от ТЗ, на което ще се вземе решение за преобразуването, Управителният съвет на

Преобразуващото се дружество ще състави списък на лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери на Преобразуващото се дружество, в който списък ще посочи актуалния към тази дата брой акции, които всеки акционер притежава в Преобразуващото се дружество, приетото в договора съотношение на замяна от 0.1728 и броя акции от капитала на Приемащото дружество, получен в резултат на това съотношение и при прилагане на правилата за закръгляне нагоре към следващото цяло число, посочени в предходните точки. Този списък ще се предостави и на Съвета на директорите на Приемащото дружество. На база данните от този списък Управителните органи на Преобразуващото се дружество и на Приемащото дружество ще коригират при нужда точния брой акции, които ще бъдат предоставени от „Албена“ – АД (от пакета собствени акции, целият в размер на 128 000 броя акции) и разпределени на настоящите акционери на „Албена инвест-холдинг“ - АД, при спазване на посочените в по-горните точки правила.

## **7. Икономически анализ**

### **7.1. Причини, поради които се налага преобразуването.**

Структурата на икономическата група Албена се нуждае от оптимизация, с оглед да бъде засилена водещата позиция на групата в България.

Основната причина, поради която се налага преобразуването, е подобряването на икономическите, финансовите, организационните и правни аспекти на дейността, извършвана от преобразуващите се дружества. Чрез преобразуването ще се постигнат по-добри икономически резултати, пазарни позиции и конкурентоспособност чрез повишаване на ефективността на управлението, както и оптимизиране на структурата на дружествата от групата.

Вливането ще доведе до опростяване на структурата, елиминиране на дублиращи се дейности и функции, по-добра организация на упражняването на дейността и ще улесни както ежедневното ѝ извършване, така и стратегическото ѝ планиране.

При вливането ще се обединят отделите по маркетинг, реклама, вътрешен одит, човешките ресурси, правния, дистрибуционните, продажбените и др. отдели, както и висшия мениджмънт, ще се освободи допълнителен финансов и човешки ресурс, като последния ще може да се фокусира върху управлението на една, вместо на две компании, което от своя страна ще доведе до синергиен ефект, по-добро пазарно позициониране и увеличаване на пазарния дял.

По този начин дългосрочните ефекти на вливането ще включват подобрена ефективност на финансовите резултати на дружеството след вливането и съответно по-добри печалби вследствие нарастване на стойността на дружеството. Според очакванията на управителните органи реорганизацията на структурата, която ще настъпи с вливането ще доведе до опростяване на процесите и до скъсяване на времето за реакция към пазара. Всеобхватното управление, насочено към най-печелившите дейности, ще предостави значително по-голяма възможност за повишаването на конкурентоспособността на дружеството след вливането, което от своя страна индиректно ще се отрази по благоприятен начин върху интересите на всички акционери в дружеството.

### **7.2. Пазари и структура на приходите**

Чрез дъщерните си дружества „Албена инвест-холдинг“ – АД (Групата) оперира в 4 основни бизнес сегмента – финансова дейност; автомобилни превози по вътрешни и международни линии; управление и стопанисване на недвижима собственост и

туризъм и хотелиерство. Приходите от продажби по сегменти за последните години са представени в следната таблица:

<b>Приходи по сегменти, хил.лв.</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Приходи от продажби в т.ч.</b>	<b>6 298</b>	<b>6 027</b>	<b>5 927</b>
Финансова дейност	33	26	12
Управление на недвижима собственост	1 767	1 700	1 744
Туризъм и хотелиерство	1 206	984	908
Автомобилни превози	3 292	3 317	3 263
<b>Други приходи в т.ч.</b>	<b>1 150</b>	<b>284</b>	<b>561</b>
Финансова дейност	-	3	(1)
Управление на недвижима собственост	1 049	202	535
Туризъм и хотелиерство	75	24	14
Автомобилни превози	26	55	13
<b>Финансови приходи в т.ч.</b>	<b>1 126</b>	<b>780</b>	<b>240</b>
Финансова дейност	1 031	756	236
Управление на недвижима собственост	95	24	4
Туризъм и хотелиерство	-	-	-
Автомобилни превози	-	-	-
<b>Дял от резултатите на асоциирани дружества в т.ч.</b>	<b>76</b>	<b>304</b>	<b>(161)</b>
Финансова дейност	76	304	(161)
Управление на недвижима собственост	-	-	-
Туризъм и хотелиерство	-	-	-
Автомобилни превози	-	-	-

Видно от таблицата по-горе, основните източник на приходи от продажби на Групата са автомобилните превози, генерирани от единственото дъщерно дружество в този сектор – „Албена Автотранс“ АД. На второ място по значимост са управлението и стопанисването на недвижими имоти, в който сектор оперират по-голямата част от дружествата в Групата. Туризъм и хотелиерство и финансова дейност са с най-малка значимост в размера на приходите, като финансовата дейност се извършва от дружеството-майка и всички приходи от асоциирани и свързани дружества се отчитат в този сегмент. Таблицата по-долу представя приходите на Групата по видове:

Приходи от продажби по видове, хил.лв.	2013	2014	2015
<b>Продажби на услуги в т.ч.</b>	<b>5 666</b>	<b>5 586</b>	<b>5 473</b>
Договори за оперативен лизинг (наеми)	1 827	1 839	1 929
Продажби на транспортни услуги (превоз на работници)	1 207	1 295	1 245
Продажби на транспортни услуги (превоз на туристи)	1 839	1 778	1 731
Продажби на транспортни услуги (превоз на товари)	116	88	78
Хотелиерски услуги	548	456	378
Други	129	130	112
<b>Продажби на стоки в т.ч.</b>	<b>535</b>	<b>441</b>	<b>454</b>
Продажби на стоки ресторант и бар	527	428	450
Продажби на платове	8	13	4
<b>Други продажби</b>	<b>97</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Общо</b>	<b>6 298</b>	<b>6 027</b>	<b>5 927</b>

#### **Силните страни:**

- Диверсифициран инвестиционен портфейл
- По-голямата част от инвестициите са съсредоточени в едни от най-перспективните сектори в българската икономика в момента – туризъм и недвижими имоти
- Съществен дял от най-голямата хотелиерска компания в България
- Дългогодишна корпоративна история с утвърдени стандарти на управление и доказан имидж сред инвестиционната общност
- Почти нулева задлъжнялост към банки и финансови институции

#### **Слаби страни:**

- Материалната база на голяма част от дъщерните дружества е остаряла
- Немалка част от активите са позиционирани (географски и пазарно) в нерентабилни сегменти
- Силна зависимост на нетната печалба от решенията за разпределяне на дивиденди от Албена АД

#### **Възможности:**

- Оптимизиране на инвестиционния портфейл чрез продажба на участията в някои дружества и фокусиране на ресурсите върху останалите

- Инвестиции на собствени и заемни средства в дъщерните дружества, с които да се обезпечи бъдещото им развитие
- Развитие на проекти в областта на недвижимите имоти съвместно с други партньори (стратегически и финансови)

#### **Заплахи:**

- Свиване на потреблението в резултат на влошаване на макроикономическата обстановка в България и в световен мащаб, което ще засегне и двата основни бизнес сектора на холдинга;
- Засилване на конкурентния натиск върху дъщерните дружества, свиване на пазарната позиция и приходите им
- Продължаващ спад на лихвените нива, който да окаже допълнителен натиск върху финансовите приходи
- Промяна в дивидентната политика на Албена АД в посока намаление на разпределяния дивидент

#### **Резултати от дейността**

Консолидираните приходи на Албена Инвест Холдинг за 2015 г. бележат спад от 1.7% в сравнение с 2014 г. в резултат на спада на приходите на сегментите туризъм и хотелиерство и автомобилни превози. Намалението на приходите на автомобилните превози, които са основният сегмент с 55% тегло в общите приходи от продажби, е в резултат на спада в броя на нощувките в курорта Албена АД (основният клиент на Албена Автотранс). Въпреки спада на приходите от продажби на „Албена Инвест Холдинг“, печалбата преди лихви, данъци и амортизации през 2015 г. се увеличава с 28.7% до 1.5 млн.лв. поради ръста на приходите от преоценки на инвестиционни имоти (включени в статия „Други приходи“) от 82 хил.лв. през 2014 г. на 477 хил.лв. през 2015 г. Нетният резултат на Групата за същия период, обаче, регистрира влошаване до 1.6 млн. лв. загуба в сравнение с 0.5 млн.лв. печалба през 2014 г. Спадът на нетния резултат на Групата се дължи главно на загубата от продажба на инвестиции в асоциирани предприятия в размер на 2 млн.лв. (продажба на акционерното участие в „Складова техника“ АД) и липсата на приходи от дивиденди от „Албена“ АД.

Активите на Групата намаляват с 9.7 млн.лв. през 2015 г. от 113.5 млн. лв. до 103.7 млн.лв. Основните причини за спада в размера на активите са продажбата на акционерното участие в „Складова техника“ АД, спада в балансовата стойност на инвестицията в „Албена“ АД (поради спада в цената на акциите) и по-ниската стойност на предоставените заеми.

Пасивите на Групата бележат слаб ръст от 0.3 млн.лв. през 2015 г. спрямо 2014 г. в резултат на нарастването на пасивите по отсрочени данъци и на търговските и други задължения. Собственият капитал намалява с 10 млн.лв. поради преоценката на Албена АД, разпределяния дивидент и нетната загуба за периода.

7.3. Данни за преминаващото към „Албена“ – АД имущество на „Албена инвест-холдинг“ – АД.

<b>Нетекущи активи, в т. ч.</b>	<b>54 161</b>
Инвестиционни имоти	27 269
Имоти, машини и съоръжения	16 432
Нематериални активи	1
Инвестиции в асоциирани предприятия	755
Инвестиции на разположение и за продажба	2 857
Инвестиции, държани до падеж	179
Нетекущи предоставени заеми	6 332
Активи по отсрочени данъци	336
<b>Текущи активи, в т. ч.</b>	<b>5 632</b>
Материални запаси	169
Търговски и други вземания	905
Инвестиции, държани до падеж	64
Текущи предоставени заеми	1 738
Нетекущи активи, държани за продажба	102
Данъци за възстановяване	26
Срочни депозити	168
Парични средства и еквиваленти	2 460
<b>Общо активи</b>	<b>59 793</b>

С вливането Приемащото дружество става приобретател при условията на универсално правоприемство на цялото имущество на Преобразуващото се дружество (вкл. на всички права върху движими вещи, недвижими имоти и участия в дружества, с **изключение** на участието на Преобразуващото в Приемащото дружество.

В Приложение №2 към Договора за преобразуване са описани недвижимите имоти на Преобразуващото се дружество, които по силата на универсалното правоприемство в резултат на преобразуването чрез вливане се придобиват от Приемащото дружество.

В Приложение №3 към Договора за преобразуване са описани притежаваните от Преобразуващото се дружество моторни превозни средства, които по силата на универсалното правоприемство в резултат на преобразуването чрез вливане се придобиват от Приемащото дружество.

Управителен съвет на „Албена инвест-холдинг“ – АД:

Иванка Данчева: ..... Светлана Димова: ..... Еленка Атанасова: .....

Настоящия доклад, изготвен от Управителния съвет на „Албена инвест-холдинг“ – АД, е одобрен от Надзорния съвет на дружеството.

Надзорен съвет:

Красимир Станев: ..... Маргита Тодорова: ..... Бранимир Ханджиев: .....