



## ПРИМОРСКО КЛУБ ЕАД

(учредено като еднолично акционерно дружество съгласно законите на Република България, с адрес на управление: гр. Приморско, Международен младежки център, Административна сграда, ет. 2 вписано в търговския регистър с ЕИК 201795176)

**Публично предлагане на 4 000 000 (четири милиона) броя обикновени поименни акции с номинална стойност от 1 лев на акция**

Този документ представлява проспект за публично предлагане (“Предлагането”) на 4 000 000 нови обикновени акции, издадени от “Приморско клуб” ЕАД (“Нови Акции” или „Предлагани акции“, съответно “Приморско клуб”, „Дружеството“ или “Емитента”), всяка една с номинална и емисионна стойност от 1 лев (“Предлагането”). Предлагането се извършва въз основа на проспект под формата на единен документ, както е посочено в чл. 5, параграф 3 от Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета („Директива за Проспектите”), който проспект е одобрен от Комисията за финансов надзор („КФН”) съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗПЦК”). Незабавно след регистрацията на Новите Акции в Търговския регистър, „Централен депозитар” АД и КФН, ще бъде подадено заявление за допускане до търговия на Новите Акции на БФБ.

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

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

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

**Датата на този Проспект е 5 април 2017 г.**

КФН Е ПОТВЪРДИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ № ..... ОТ .....2017 ГОДИНА, КОЕТО НЕ Е ПРЕПОРЪКА ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ. КФН НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В ПРОСПЕКТА ДАННИ.

## ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ

„Приморско клуб“ ЕАД, в качеството му на емитент на ценните книжа, и инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД, в качеството му на мениджър на Предлагането („Мениджър“), поемат отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в Проспекта. Съветът на директорите и прокуристите на Приморско клуб, и Управителят на ПФБК, декларират, че доколкото им е известно, настоящият Проспект съдържа цялата информация относно Дружеството, която е съществена в контекста на Предлагането, и не е пропуснато нищо, което може да се отрази върху точността или пълнотата ѝ. В допълнение, съгласно чл. 81, ал. 2 от ЗППЦК, представляващите Приморско клуб и Първа финансова брокерска къща ЕООД декларират, че Проспектът отговаря на изискванията на закона. Те вярват в мненията, предположенията и намеренията, съдържащи се в настоящия Проспект във връзка с Дружеството, като е достигнато до тях, след като са взети предвид всички важни обстоятелства въз основа на разумни допускания.

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

## ВАЖНА ИНФОРМАЦИЯ

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

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

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

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

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

**Потенциалните инвеститори са изрично информирани, че инвестирането в Предлаганите Акции води до финансов риск и следователно следва да прочетат настоящия Проспект в неговата цялост и по-специално раздела „Рискови фактори“, при обмислянето на инвестиция в Предлаганите Акции. При вземането на инвестиционно решение потенциалните инвеститори трябва да разчитат на собственото си проучване и съдържащата се в Проспекта информация, включително и ползите и рисковете, свързани с инвестирането в Предлаганите Акции.**

Всяко решение за инвестиции в Предлаганите Акции следва да се основава единствено на настоящия Проспект (и всякакви приложения към него), като се има предвид, че всяко резюме или

описание, съдържащо се в настоящия Проспект, или правни разпоредби, счетоводни принципи или сравнение на такива принципи, корпоративна структура служат единствено за информативни цели и не следва да се приемат като правна, счетоводна или данъчна консултация за тълкуването или прилагането на такива разпоредби, информация или отношения.

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

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

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

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

Във връзка с Предлагането, Мениджърът, действащ като инвеститор за собствена сметка, може да придобива Акции и, в това си качество, може да запази, закупи, продаде, предложи за продажба или по друг начин да се разпорежи за собствена сметка с тези ценни книжа, други ценни книжа на „Приморско клуб“ ЕАД или други свързани инвестиции във връзка с Предлагането или по друг начин. Мениджърът не възнамерява да разкрива размера на подобни инвестиции или сделки по друг начин, освен в съответствие с нормативните задължения да извърши това.

## **ПРЕДСТАВЯНЕ НА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Освен ако е посочено друго, финансовата информация в този документ е изготвена в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (“МСФО”).

Всеки, който обмисля да придобие Акции, следва да разчита на своето собствено проучване на Емитента, условията на Предлагането и на финансовата информация в този документ.

Някои данни, съдържащи се в този документ, включително финансова информация, са били предмет на закръглявания и приближения. Във връзка с това, в някои отделни случаи, сумата от числата в колона или ред в таблици, или процентни изчисления, съдържащи се в този документ, може да не отговаря точно на общата цифра, дадена в съответната колона или ред.

## **ПРЕДСТАВЯНЕ НА ПАЗАРНА И ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ**

Пазарната, икономическата и промишлената информация, използвана в този документ, е била извлечена от различни професионални и други независими източници. Точността и пълнотата на такава информация не са гарантирани.

Информацията, съдържаща се в този документ, отнасяща се до индустрията, в която оперира Приморско клуб и конкурентите му (която може да включва оценки и приближения), беше извлечена от обществено достъпна информация, включително публикации и оповестена информация съгласно изискванията на действащото законодателство за ценните книжа и други нормативни актове. Приморско клуб потвърждава, че такава информация е коректно възпроизведена от нейните източници и, доколкото Приморско клуб ЕАД е осведомено и е способно да установи, никакви факти не са пропуснати, които биха могли да представят възпроизведената информация неточно или подвеждащо. Все пак, Дружеството е разчитало на точността на тази информация, без да провежда

независима проверка. Известна информация в този документ по отношение на България е извлечена от документи и други официални, публични и частни източници, включително на участници в капиталовите пазари и финансовия сектор в България. Не следва да се счита, че е налице пълна еднаквост в представената информация сред всички тези източници. Във връзка с това Дружеството поема отговорност само за точното възпроизвеждане на извадки от съответните източници на информация. Дружеството не поема допълнителна или друга отговорност по отношение на възпроизведената информация.

#### **ИНФОРМАЦИЯТА ОТ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦАТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

С изключение на документите, към които препраща проспекта, съдържанието на Интернет страницата на Приморско клуб не представлява част от този Проспект.

## СЪДЪРЖАНИЕ

<b>1. РЕЗЮМЕ</b> .....	<b>1</b>
Раздел А – Въведение и предупреждения.....	1
Раздел Б – Емитент.....	1
Раздел В – Ценни книжа.....	7
Раздел Г - Рискове.....	9
Раздел Д - Предлагане.....	12
<b>2. РИСКОВИ ФАКТОРИ</b> .....	<b>15</b>
Системни рискове.....	15
Рискове, свързани с дейността на Дружеството и с отрасъла, в който Дружеството извършва дейност.....	20
Управление на финансовия риск.....	26
Рискове, свързани с акциите.....	29
<b>3. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ</b> .....	<b>32</b>
<b>4. ДИВИДЕНТИ И ДИВИДЕНТНА ПОЛИТИКА</b> .....	<b>33</b>
Дивидентна история.....	33
Дивидентна политика.....	33
Разпределяне на дивидентите.....	33
<b>5. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ</b> .....	<b>34</b>
Капитализация и задлъжнялост.....	34
Косвени и условни задължения.....	34
<b>6. ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ</b> .....	<b>35</b>
<b>7. ОПЕРАТИВЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД</b> .....	<b>38</b>
Общ преглед.....	38
Общи фактори, влияещи на оперативните и финансовите резултати.....	39
Резултати от дейността.....	41
Активи и пасиви.....	47
Капиталови ресурси, парични потоци и задлъжнялост.....	48
Капиталови разходи.....	51
Текущи и планирани инвестиции.....	52
Информация за главните бъдещи инвестиции, за които органите на управление вече са поели твърди ангажименти.....	53
Декларация относно оборотния капитал.....	53
Тенденции и перспективи.....	53
Последни развития.....	54
Последни развития за Групата.....	54
<b>8. ПРЕГЛЕД НА БИЗНЕСА</b> .....	<b>55</b>
Общ преглед.....	55

История .....	56
Организационна структура.....	56
Основни пазари.....	59
Конкурентни предимства .....	60
Стратегия.....	62
Научноизследователска и развойна дейност .....	62
Основни доставчици и клиенти .....	62
Съществени договори.....	63
Съществени договори на Групата .....	64
Застрахователно покритие .....	64
Значителни дълготрайни материални и нематериални активи.....	64
Опазване на околната среда.....	65
Съдебни, административни и арбитражни производства .....	65
Съдебни, административни и арбитражни производства на Групата.....	65
Интелектуална собственост.....	66
Работници и служители .....	66
<b>9. ПРЕГЛЕД НА ИНДУСТРИЯТА.....</b>	<b>68</b>
Българската икономика .....	68
Туристическият сектор в България.....	71
<b>10. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО .....</b>	<b>78</b>
Основна информация .....	78
Предмет на дейност.....	78
<b>11. РЪКОВОДСТВО И КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ .....</b>	<b>80</b>
Общи правила.....	80
Членове на Съвета на директорите .....	81
Фамилни връзки.....	85
Друга информация относно членовете на Съвета на директорите .....	85
Конфликт на интереси .....	85
Участие на членове на Съвета на директорите в Предлагането .....	86
Възнаграждения и компенсации .....	86
Информация за договорите на членовете на СД с Дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта .....	86
Дати на изтичане на текущия срок за заемане на длъжностите от членовете на СД и период, през който лицата са заемали тази длъжност .....	87
Информация за акционерното участие и всякакви опции за подобни акции в дружеството на всеки от членовете на СД към датата на Проспекта .....	87
Информация за одитния комитет на Дружеството .....	87
Корпоративно управление .....	87
<b>12. ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ.....</b>	<b>89</b>
Контрол върху Дружеството.....	89

<b>13. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА .....</b>	<b>90</b>
<b>14. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ И ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С АКЦИИТЕ И ОБЩОТО СЪБРАНИЕ .....</b>	<b>92</b>
Акционерен капитал .....	92
Увеличаване и намаляване на акционерния капитал.....	93
Права и задължения, произтичащи от Акциите .....	95
Решения, оторизации и одобрения за извършване на настоящото предлагане на ценни книжа .....	103
Публични оферти за изкупуване.....	103
<b>15. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО .....</b>	<b>104</b>
Информация за акциите, предмет на публичното предлагане .....	104
Данни за публичното предлагане.....	104
Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите.....	104
Очакван график на предлагането .....	106
Възможност за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите.....	107
Възможност за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции .....	107
Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат придобити от едно лице .....	107
Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите; условия, ред и срок за оттегляне на заявлението (поръчката) за записване на акциите.....	107
Условия, ред и срок за плащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски.....	108
Ред, който се прилага, ако всички акции от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече акции от предлаганите; ред за удовлетворяване на заявките при конкуренция между тях .....	109
Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подиската.....	109
Условия, ред и срок за получаване на записаните акции (за прехвърляне на акциите по сметки в Централния депозитар на лицата, които са ги записали, и за получаване на удостоверителните документи за акциите) .....	110
Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно .....	110
Ред за упражняване на правото на предпочитително закупуване на предлаганите акции (ред за упражняване на правата за записване на ценните книжа по смисъла на § 1, т. 3 ЗППЦК); ред, който се предлага при неупражняване на това право.....	110
Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията.....	111
План за разпределение на акциите.....	112
Организиране на първичното публично предлагане (пласиране) на акциите.....	112
Цена.....	113
Приемане за търговия на регулиран пазар.....	114
Притежатели на ценни книжа - продавачи при публичното предлагане .....	115
Разходи по публичното предлагане .....	115
Разводняване.....	116
<b>16. АСПЕКТИ ОТ НОРМАТИВНАТА УРЕДБА НА БЪЛГАРСКИЯ КАПИТАЛОВ ПАЗАР .....</b>	<b>119</b>

<b>17. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ .....</b>	<b>121</b>
<b>18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>124</b>
Документи, достъпни за преглед.....	124
Независими регистрирани одитори .....	124
Изготвяне на Финансовите Отчети .....	124
Лица, участващи в Предлагането.....	124
Информация от експерти и трети лица .....	125
<b>19. СЪКРАЩЕНИЯ И ДЕФИНИЦИИ .....</b>	<b>126</b>
<b>20. ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО ПОЕМАНЕТО НА ОТГОВОРНОСТ .....</b>	<b>129</b>



## 1. РЕЗЮМЕ

### Раздел А – Въведение и предупреждения

#### А.1.

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

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

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

### Раздел Б – Емитент

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

Наименование и правна форма:	„Приморско клуб“ ЕАД
Седалище и адрес на управление:	България, област Бургас, община Приморско, гр. Приморско, п.к. 8180, Международен младежки център (ММЦ), Административна сграда, ет.2
ЕИК	201795176

„Приморско клуб“ ЕАД е регистрирано на 21.11.2011 г. в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg)) в Република България. Дружеството е учредено на 24.10.2011 г. с решение на Общото събрание на акционерите на „Албена“ АД, ЕИК 834025872 - Едноличен собственик на капитала на Дружеството, в резултат на успешно проведена процедура по преобразуване на „Албена“ АД чрез отделяне и учредяване на еднолично търговско дружество при условията на Чл. 262г и Чл. 263т, ал. 3 от Търговския закон и чл. 122 и сл. от ЗППЦК. Преобразуването е одобрено с Решение № 562 - ПД на Заместник - председателя на КФН от 02.09.2011 г., с което е одобрен Плана за преобразуване на „Албена“ АД и Доклада на Съвета на директорите на Дружеството относно преобразуването.

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

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

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

„Приморско клуб“ ЕАД е част от икономическата група „Албена“ АД. „Албена“ АД е едноличен собственик на капитала на емитента. Дружествата от икономическата група на „Албена“ АД образуват най-голямата хотелиерска компания в България, управляваща черноморския курорт Албена, ваканционното селище „Приморско клуб“ и комплекса „Бялата лагуна“. С цел да подпомогне основния туристически бизнес и да предложи завършен туристически продукт, групата управлява различни дъщерни компании, опериращи в различни индустрии като летища

и авиация, селско стопанство, производство на енергия от биомаса, медицина и балнеология, туроператорска дейност, строителство.

Предметът на дейност на „Приморско клуб“ ЕАД включва хотелиерство, ресторантьорство, туроператорски услуги, авиация, услуги, свързани с международен и вътрешен туризъм, управление и поддръжка на съоръженията на Приморско клуб и др.

През 2016 г. приходите на Дружеството възлизат на 5 196 хил. лв., EBITDA е 1 015 хил. лв., а нетната печалба за периода е 95 хил. лв.

Въпреки увеличението на продажбите на външни пазари, България остава с най-голям дял в структурата на продажбите на „Приморско клуб“ ЕАД. Освен България като ключов пазар може да бъде открит Франция, поради факта, че Хотел Магнолиите е клубен хотел от френската верига Lookéa. Приходите от продажби по пазари за последните 3 години, на база на държавата, от която е клиента, в хил. лв., са представени в следната таблица:

Приходи по пазари	2014	2015	2016
Сумите са в хиляди лева			
Вътрешен пазар	2 242	2 157	2 988
Франция	1 335	1 255	1 224
Други държави	94	756	848
<b>Общо</b>	<b>3 671</b>	<b>4 168</b>	<b>5 060</b>

Източник: Дружеството

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

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

Приходи по видове	2014	2015	2016
Сумите са в хиляди лева			
Приходи от продажби на туристически услуги	1 891	2 001	2 290
Приходи от продажба на стоки	1 780	2 167	2 770
Приходи от експлоатация на летателна площадка	13	15	13
Приходи от експлоатация на спортни съоръжения и други туристически услуги	6	50	102
Приходи от продажба на селскостопанска продукция	17	26	21
<b>Общо приходи</b>	<b>3 707</b>	<b>4 259</b>	<b>5 196</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

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

През 2016 г. приходите от дейността на Дружеството са в размер на 5 196 хил.лв. което представлява ръст от 937 хил.лв. или 22.0% в сравнение с 2015 г., когато приходите са били 4 259 хил.лв., или с 14.9% от повече от приходите през 2014 г. Основните пазари, на които Дружеството реализира своите продажби са България и Франция. Те формират съответно 59.1% и 24.2% от продажбите на Дружеството за 2016 г. Основните фактори, повлияли върху повишението на приходите през 2016 г. са повишаването качеството на предлагания продукт, увеличаването на заетостта на х-л Форест Бийч, вили Ропотамо и вили Холидей, както и увеличаване на основния дял на продажбите на база All inclusive. Броят на нощувките отбелязва ръст от 23% в сравнение с 2015 г. Увеличен е и броят на нощувките, реализирани от Thomas Cook. Положителните резултати са в следствие повишаване на заетостта на хотелите, привличане на повече мероприятия, налагане на пазара на реновирания хотел Форест Бийч, утвърждаване на качеството на х-л Магнолиите и др.

Поради естеството на бизнеса, който предполага предварителни продажби (записвания), към датата на изготвяне на проспекта Дружеството има до голяма степен яснота за перспективите за текущата финансова година.

Ръководството вярва, че финансовите перспективи на Дружеството за 2017 г. са положителни, като не се очаква проявление на други съществени фактори, които да окажат значително влияние върху настоящите тенденции в развитието на Дружеството.

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

Не се прилага.

**Б. 5. Бизнес структура на Групата**

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

- От тях с основна дейност **хотелиерство, ресторантьорство и туризъм** са „Бялата Лагуна“ АД, „Приморско клуб“ ЕАД, „Соколец-Боровец“ АД, „Хемустурист“ АД 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, „Албена Автотранс“ АД, 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, „Дрогерии Медика Албена“ ЕООД и Здравно учреждение „ЗУ Медика Албена“ АД.
- **Земеделие и производство на селскостопанска продукция** – чрез дружествата „Еко Агро“ АД.
- **Строителство** – „Екострой“ АД и „Актив СИП“ ООД
- **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, „Фохар“ АД, „Ико – Бизнес“ АД, „Идис“ АД, „Добруджански текстил“ АД, „България-29“ АД, „Алфа Консулт 2000“ ЕООД и „Ахтопол Ризорт“ ЕАД.

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

**Албена АД**, седалище и адрес на управление: с. Оброчище, КК Албена, Административна сграда, притежава 2 000 000 броя акции от капитала, всяка с номинална стойност от 1 лев, на обща стойност 2 000 000 лв., осигуряващи 2 000 000 гласа, представляващи 100% от капитала на дружеството.

**Албена Холдинг АД**, седалище и адрес на управление: общ. Балчик, с. Оброчище, кк Албена, сградата на Централно управление на Албена АД, офис 443 – притежава 2 708 614 броя акции по 1 лев от капитала на Албена АД на обща стойност 2 708 614 лв., осигуряващи 2 708 614 гласа от Общото събрание на акционерите, представляващи 63.39% от капитала на Албена АД. Косвеното ѝ участие в Приморско клуб ЕАД чрез „Албена“ АД е 63.39%.

Към датата на Проспекта участие с над 5% в капитала на Албена Холдинг АД имат 5 физически лица, като съгласно ЗППЦК, Албена Холдинг АД не се контролира поотделно от нито едно от тези лица и следователно нито едно от тези лица не трябва да бъде считано за непряк собственик, чрез Албена Холдинг АД, на Албена АД, съответно на Приморско клуб ЕАД.

Никой от посочените по-горе акционери не притежава различни права на глас в Общото събрание на Дружеството.

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

Таблиците по-долу представят избрани финансови данни към 31 декември 2014 г., 2015 г. и 2016 г., извлечени от одитираните годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

## Отчет за всеобхватния доход

Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016
<b>Приходи</b>	<b>3 707</b>	<b>4 259</b>	<b>5 196</b>
Себестойност на продажбите	(3 580)	(4 234)	(4 974)
<b>Брутна печалба</b>	<b>127</b>	<b>25</b>	<b>222</b>
Други приходи	281	309	243
Административни и други разходи	(276)	(277)	(327)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>132</b>	<b>57</b>	<b>138</b>
Финансови разходи	-	(2)	(100)
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>132</b>	<b>55</b>	<b>38</b>
Разход за данъци	(15)	(69)	57
<b>Нетна печалба за годината</b>	<b>117</b>	<b>(14)</b>	<b>95</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
<b>Компоненти, които не могат да се рекласифицират в печалби и загуби</b>			
Печалби/(Загуби) от преоценка на нетекущи активи	-	2 664	-
Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход, които няма да бъдат рекласифицирани	-	(266)	-
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>	<b>-</b>	<b>2 398</b>	<b>-</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>117</b>	<b>2 384</b>	<b>95</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

## Рентабилност

Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016
ЕБИТДА*	899	944	1 015
марж	24.3%	22.2%	19.5%
Печалба от оперативна дейност	132	57	138
марж	3.6%	1.3%	2.7%
Печалба преди облагане с данъци	132	55	38
марж	3.6%	1.3%	0.7%
Нетна печалба за годината	117	(14)	95
марж	3.2%	н.п.**	н.п.**

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г. ; Изчисления на ПФБК

\* Печалба преди амортизации, финансови разходи и данъци; \*\*неприложимо

Видно от представените данни от отчета, рентабилността на Дружеството на ниво ЕБИТДА се влошава до 19.5% през 2016 г. спрямо 22.2% през предходната година, поради спада на другите приходи, докато рентабилността на ниво печалба от оперативна дейност се подобрява в резултат на спада на разходите за амортизация. Рентабилността на ниво печалба преди данъци през 2016 г. се влошава в следствие на по-високите разходи за лихви (основната част на лихви по заеми през 2015 г. са капитализирани съгласно МСС 23), докато рентабилността на ниво нетна печалба се подобрява в резултат на по-ниските разходи за данъци. През 2015 г. спрямо 2014 г. рентабилността се влошава в резултат на изпреварващия ръст на разходите в сравнение с приходите от дейността.

## Отчет за финансовото състояние

Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	39 958	45 581	45 071
Нематериални активи	13	7	10
Трайни насаждения	24	21	-
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>39 995</b>	<b>45 609</b>	<b>45 081</b>

Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси	72	83	77
Вземания от свързани предприятия	23	-	-
Търговски и други вземания	312	247	64
Парични средства и еквиваленти	627	56	86
<b>Общо текущи активи</b>	<b>1 034</b>	<b>386</b>	<b>227</b>
<b>Общо активи</b>	<b>41 029</b>	<b>45 995</b>	<b>45 308</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Основен акционерен капитал	2 000	2 000	2 000
Преоценъчен резерв	2 718	5 116	5 116
Резерви	30 546	30 652	30 652
Неразпределена печалба	117	(3)	92
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>35 381</b>	<b>37 765</b>	<b>37 860</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по получени банкови заеми	-	1 197	998
Задължения към свързани предприятия	4 000	3 700	3 719
Пасиви по отсрочени данъци	428	763	706
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>4 428</b>	<b>5 660</b>	<b>5 423</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по получени банкови заеми	-	553	199
Задължения към свързани предприятия	740	1 134	1 185
Търговски и други задължения	455	839	609
Задължения към персонала и за социално осигуряване	25	44	32
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>1 220</b>	<b>2 570</b>	<b>2 025</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>5 648</b>	<b>8 230</b>	<b>7 448</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>41 029</b>	<b>45 995</b>	<b>45 308</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

Основните компоненти на общата сума на активите на Дружеството са имоти, машини и съоръжения, които към края на 2016 г. представляват 99.5% от общата сума на активите. Към 31 декември 2016 г. общата сума на активите намалява със 0.7 млн. лв, т.е. 1.5%, до 45.3 млн. лв., което се дължи главно на намалението с 0.5 млн. лв., т.е. 1.1%, на имотите, машините и съоръженията в сравнение със счетоводния баланс към 31 декември 2015 г. в резултат на по-ниския размер на инвестициите на Дружеството през 2016 г. Търговските и други вземания също така регистрират спад от 74.1% или 0.2 млн.лв. през 2016 г. спрямо предходния период.

#### Отчет за паричните потоци

Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти	4 447	5 052	6 210
Плащания на доставчици	(2 541)	(2 129)	(3 629)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(1 069)	(1 244)	(1 450)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	729	449	(144)
Получени финансираня от държавата	11	14	-
Получени/(изплатени) лихви, нетно	-	(2)	-
Курсови разлики, нето	10	8	9
Други постъпления/(плащания), нето	1	(1)	(6)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>1 588</b>	<b>2 147</b>	<b>990</b>

Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Придобиване на ИМС	(6 422)	(4 059)	(381)
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	<b>(6 422)</b>	<b>(4 059)</b>	<b>(381)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
Постъпления/(плащания) от заеми	4 606	1 484	(553)
Платени лихви и такси по инвестиционни заеми	-	(143)	(26)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>4 606</b>	<b>1 341</b>	<b>(579)</b>
<b>Нетно увеличение/ (намаление) на паричните средства и еквиваленти</b>	<b>(228)</b>	<b>(571)</b>	<b>30</b>
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	855	627	56
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>627</b>	<b>56</b>	<b>86</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

### Капитализация и задлъжнялост

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

Капитализация и задлъжнялост, хил.лв.	Към 31 януари 2017
<b>Нетекущи задължения</b>	<b>5 423</b>
Гарантирани задължения	-
Обезпечени задължения	4 598
Заеми	4 598
Необезпечени и негарантирани задължения	825
Задължения по доставки	119
Отсрочени данъци	706
<b>Текущи задължения</b>	<b>2 202</b>
Гарантирани задължения	-
Обезпечени задължения	1 080
Заеми	1 080
Необезпечени и негарантирани задължения	1 122
Търговски и други задължения	1 096
Задължения към персонала и за социално осигуряване	26
<b>Капитализация</b>	<b>37 677</b>
Основен акционерен капитал	2 000
Преоценъчен резерв	5 116
Резерви	30 652
Неразпределена печалба	(91)
<b>Коефициенти</b>	
Капитал / Пасиви	4.94
Текущи пасиви / Пасиви	0.29
Нетекущи пасиви / Капитал	0.14

Източник: Дружеството, Изчисления на ПФБК

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

Настоящият проспект не включва проформа финансова информация.

## **Б.9. - Прогнози за печалбата**

Настоящият проспект не включва прогнози и оценки за печалбата.

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

Няма квалификации в одиторските доклади.

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

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

## **Б.12 – Б.50.**

Не се прилагат

## **Раздел В – Ценни книжа**

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

Предмет на първично публично предлагане са 4 000 000 обикновени, поименни, безналични акции от капитала на Дружеството. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 1 000 000 (един милион) броя от предлаганите акции. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си. Акциите от настоящата емисия, както вече издадените акции от Дружеството, ще са с ISIN код BG1100028114.

### **В. 2. – Валута на емисията ценни книжа.**

Ценните книжа са деноминирани в български лева. Номиналната и емисионната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев.

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

Към датата на настоящия Проспект акционерният капитал на Дружеството възлиза на 2 000 000 лв. Капиталът е разпределен на 2 000 000 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка една с номинална стойност от 1 лев и с право на един глас. Всички акции са изцяло изплатени.

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

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

- Право на разпореждане с акции – свободно прехвърляне при спазване на нормативно определения за това ред, като ограниченията за прехвърлянето, предвидени в Търговския закон за наличните ценни книжа не се прилагат при разпореждането с тях, а действието на прехвърлянето зависи от регистрацията му в депозитарната институция;
- Право на участие в Общото събрание и упражняване на правото на глас – такова право има всяко лице, вписано в регистрите на Централния депозитар като акционер 14 дни преди датата на общото събрание;
- Право на преимуществено (предимствено) придобиване на нови акции при увеличаване на капитала на Дружеството - всеки акционер има право да придобие нови акции, пропорционално на количеството съществуващи акции, които той притежава преди увеличението.
- Право да се изисква информация за Дружеството на Общото събрание – Съветът на директорите (и прокуристът) на дружеството са длъжни да отговорят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите, задавани на общото събрание, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред;
- Право на защита срещу решения на дружеството и защита на акционерните права - съгласно чл. 74 от Търговския Закон, всеки акционер може да се предяви иск срещу

Дружеството за отмяна на решението на Общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на българския закон или на устава на Дружеството, както и да встъпи в делото и да защити иска, дори и ищецът да се откаже от него или да го оттегли; с иск по чл. 71 от Търговския Закон, всеки акционер може да защити правото на членство или отделни членствени права на акционера, когато бъдат нарушени от управителния орган на Дружеството

- Право на участие в печалбата (право на дивидент) – право да получат дивиденти имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар, като акционери на Дружеството на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишния счетоводен отчет и е взето решение за разпределение на печалбата;
- Право на ликвидационен дял от активите при ликвидация на Дружеството – в случай на ликвидация на Дружеството, активите, оставащи след удовлетворяването или обезпечаването на вземанията на кредиторите на Дружеството, се разпределят между акционерите, пропорционално на техния дял в акционерния капитал;
- Право на предоставяне на поканата и материалите, свързани с дневния ред на свиканото Общо събрание преди провеждането му – Дружеството е длъжно да обяви поканата в търговския регистър и да я оповести на обществеността по надлежния ред, най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание. Поканата и материалите на общото събрание се публикуват на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването ѝ в Търговския регистър до приключването на събранието;
- Права на миноритарните акционери – акционерите, които притежават заедно или поотделно най-малко 5% от акциите, имат:
  - Право да предявят искове на Дружеството срещу трети лица в случай на бездействие на органите му и право да предявят искове срещу членове на органите му за вреди, причинени на Дружеството;
  - Право да искат свикване на Общото събрание и включване на въпроси или проекторешения по вече включени въпроси в дневния ред;
  - Право да искат назначаването на контролори на Дружеството, които да проверят цялата му финансова документация и да изготвят доклад за констатациите си.

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

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

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

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

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

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

Регулираният пазар, на който има допусната емисия акции от същия клас, както предлаганите акции от увеличението на капитала на Дружеството, е Алтернативен пазар на акции „BaSE” на „Българска Фондова Борса-София” АД, „Сегмент акции”. На този пазар са допуснати за търговия 2 000 000 броя акции от същия клас, представляващи вписания в Търговския регистър капитал на Емитента.



Предлаганите ценни книжа ще бъдат предложени за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след одобрението на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на „Българска Фондова Борса-София“ АД.

#### **В. 7. Политика на Дружеството по отношение на дивидентите**

„Приморско клуб“ ЕАД не е разпределяло паричен дивидент за периода от създаването си през 2011 г. до датата на проспекта. Дивидентната политика на Дружеството зависи от препоръките на Съвета на директорите по отношение на разпределянето на дивиденди. Те могат да бъдат повлияни от следните фактори: размера на нетната печалба според финансови отчети на Дружеството; текущите разходи и наличието на дългово финансиране; изискванията за капиталови разходи на Дружеството; планирани придобивания и приложимото законодателство.

#### **В. 8. – В. 22.**

Не се прилагат.

### **Раздел Г - Рискове**

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

- Секторът, в който оперира Дружеството се характеризира с цикличност. Това означава, че резултатите на Дружеството са зависими от състоянието, както на местната, така и на международната икономика.
- Туристическият сектор е изключително конкурентен, като дружеството си съперничи за клиенти не само с други български черноморски курорти, но и с чуждестранни дестинации със сходен ценови профил.
- Въпреки значителните подобрения в категорията на местата за настаняване и качеството на предлаганите туристически услуги, България все още има репутация на евтина дестинация с ограничен избор на услуги и незадоволително обслужване.
- Клиентите на Дружеството са концентрирани в няколко основни географски пазара. Най-големият пазар на Дружеството към края на 2016 г. е вътрешния с 59.1% дял в годишните приходи от продажби (51.8% в края на 2015 г.). Мерките, чрез които дружеството би могло да противодейства на този риск включват готовност за пренасочване към другите пазари на Дружеството, както и диверсифициране на туроператорите/партньорите
- Поддържането и реновирането на материалната база на Дружеството изисква значителни инвестиции. Основното предизвикателство пред Дружеството е непрекъснатото обновяване на хотелската база и останалата туристическа инфраструктура. Категорията на материалната база е основния компонент на качеството на туристическия продукт и директно се отразява в неговата конкурентност, цена и рентабилност.
- Дружеството е зависимо от големи туроператори/партньори. За да минимизира тази зависимост, дружеството работи с по няколко различни туроператори на основните си пазари.
- Дейността на Дружеството би била трудно осъществима без концесия или друга възможност да управлява плажната ивица. Традиционно дружеството се договаря с Областна управа Бургас или с Министерство на туризма за стопанисване на морски плаж “Младост-ММЦ” в Приморско. Текущият договор е сключен с Министерство на туризма на 24 януари т.г. и е със срок от 5 години. Евентуално изгубване на правото да стопанисва плажната ивица на морски плаж “Младост-ММЦ” би засегнало сериозно качеството на предлаганите услуги и икономическите интереси на туристите
- Възможно е Дружеството да избере погрешна стратегия за развитие или да не успее да я изпълни. Политиката на Дружеството е да управлява стратегическия риск, чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и взаимодействие между ръководството и оперативните служители, за да бъде възможно да се реагира най-бързо при необходимост от промени в управленската политика.
- Дружеството е зависимо от работата на членовете на Съвета на директорите. Оставката, пенсионирането или освобождаването на член на Съвета на директорите

може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на Дружеството.

- Квалификацията и уменията на оперативния персонал са от съществено значение за Дружеството. Дружеството се налага да се конкурира за квалифициран персонал, както конкретно с други туристически дружества, така и най-общо с други български работодатели.
- Възможно е Дружеството да бъде изправено пред финансови затруднения в бъдеще и невъзможност за осигуряване на адекватно ниво на привлечен ресурс. За извършване на своята дейност Дружеството използва дългово финансиране и собствени средства, но то не може да гарантира, че в бъдеще ще има възможност да си осигури достатъчно ресурси или, че ще има възможност да получи финансиране при благоприятни условия, за да осъществи своевременно необходимите инвестиции, или изобщо да ги осъществи.
- Репутацията на Дружеството може да бъде неблагоприятно засегната от невярна или подвеждаща информация
- Възможно е Дружеството да няма или да не успее да получи достатъчно застрахователно покритие, за да се защити от различни бизнес рискове и отговорности. Дружеството сключва и поддържа валидни застраховки „Имущество“ за всичките си недвижими имоти, но тези застрахователни полици не покриват и - доколкото е известно на Дружеството - в България не се предлагат застраховки за всички потенциални рискове, на които Дружеството е, или може да бъде, изложено.
- Възможен е отказ на ИТ системите на Дружеството или застрашаване на тяхната сигурност. Дружеството се стреми максимално да ограничи този риск, като системите се подлагат на непрекъснат мониторинг и всекидневно информацията се архивира и пази на независими дискови масиви.
- Дружеството е изложено на риск от загуби или непредвидени разходи, свързани с неправилни или неработещи вътрешни процеси, човешки грешки, външни обстоятелства, канцеларски или деловодни грешки, нарушения на дейността, измама, неразрешени транзакции и нанесени щети на активи.
- Възможно е Дружеството да осъществява сделки със свързани лица, условията, на които съществено да се различават от пазарните.
- Възможно е настоящата процедура по увеличение на капитала да не привлече достатъчен интерес и да не бъде набран минимално определения капитал от настоящата емисия. При това положение ще е налице неуспешно приключване на подписката и връщане на внесените суми по надлежния ред. Ако Дружеството не набере необходимия за целите си капитал, „Приморско клуб“ ще продължи да оперира, финансирайки дейността и инвестициите си предимно с вътрешно генерирани средства.
- Риск от промяна в акционерната структура. Мажоритарните собственици може да се сменят и да се окажат лица, които имат различна визия и намерения относно развитието на Дружеството
- Съдебни спорове или други извънсъдебни процедури или действия могат да имат неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции. В обичайния ход на дейността си дружеството е страна по юридически производства във връзка с нейната оперативна дейност, но към датата на изготвяне на настоящия Проспект, на Дружеството не е известно съществуването на административни, граждански, арбитражни или наказателни производства, които биха могли в значителна степен да повлияят на финансовото положение или оперативните му резултати.

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

- политически риск
- макроикономически рискове,
- инфлационен/дефлационен риск,
- валутен риск,
- лихвен риск,
- риск от промяна в данъчното облагане и неблагоприятно тълкуване на данъчните закони,
- риск от промяна на кредитния рейтинг на България,

- рискове, свързани с българската правна система,
- риск от катастрофични събития и климатични промени.

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

## Г. 2.

Не се прилагат.

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

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

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

#### Г. 4. – Г. 6.

Не се прилагат.

### Раздел Д - Предлагагане

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

Очакваната нетна сума от предлагането, при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, след приспадане на разходите по неговото извършване, е в размер на 3 972 192 лева, а при условие, че се запише минималния брой акции – 1 000 000, размерът на нетната сума е 972 192 лева.

За изпълнението на задълженията си по обслужване и пласиране на емисията акции ИП „Първа финансова брокерска къща“ ООД, гр. София, получава от „Приморско клуб“ ЕАД фиксирано възнаграждение в размер на 20 000 (двадесет хиляди) лева. Възнаграждението се заплаща, независимо от резултата от подписката.

Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат във връзка с увеличението на капитала.

<b>Разходи по публичното предлагане*</b>	
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	20 000 лв.
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в два ежедневника (прогнозна стойност)	500 лв.
Потвърждение на проспект по чл. 82а ЗППЦК от КФН	4 700 лв.
Обявяване на съобщение за увеличение на капитала в Търговския регистър	20 лв.
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72 лв.
Такса за регистрация на емисията права в „Централен депозитар“ АД	1 001 лв.
Такса за регистрацията на емисията акции в „Централен депозитар“ АД	1 000 лв.
Такса на БФБ – София АД за допускане до търговия на пазар на новите акции	500 лв.
Вписване в Търговския регистър на увеличаването на капитала	15 лв.
<b>Общо</b>	<b>27 808 лв.</b>

\* Така посочените разходи са с прогнозен характер

Разходи за инвеститори, които са акционери, ще възникнат при записване на акции и съгласно сключен договор с инвестиционен посредник, съответно банкови такси при превод.

Разходи за инвеститори, които не са акционери, ще възникнат при покупка на права, записване на акции и съгласно сключен договор с инвестиционен посредник, съответно банкови такси при превод.

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

Едноличния собственик на капитала на дружеството е взел решение за увеличение на капитала на 10.02.2017 г. чрез публично предлагане на фондовата борса, което се осъществява въз основа на проспект и при спазване на съответните законови изисквания. Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване), е в размер на 3 972 192 лв., а при успешно записване в минимален размер – 972 192 лв. С набраните средства „Приморско клуб“ ЕАД възнамерява да погаси частично лихвен дълг към свързано лице – „Албена“ АД – в размер на 4 млн. лв. В резултат на това ще се подобрят коефициентите на капитализация и задлъжнялост на „Приморско клуб“ ЕАД и съответно

потенциалът му да привлече допълнителен заеман ресурс за инвестиции, ще се увеличи ликвидността и ще се облекчи оперативната дейност на дружеството.

#### **Д. 26. Не се прилага.**

#### **Д. 3. - Описание на условията на предлагането.**

Срещу всяка една притежавана акция от капитала на „Приморско клуб“ ЕАД се издава едно право по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК, като срещу всяко едно право, акционер или трето лице, придобило права, имат право да запишат 2 (две) нови акции от настоящата емисия с емисионна стойност 1 (един) лев. Всяко лице може да запише най-малко 1 нова акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по две. Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса - София“ АД пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „Българска фондова борса - София“ АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата. На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на общото събрание за увеличаване на капитала. След потвърждаването на настоящия проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Приморско клуб“ ЕАД публикува и оповестява в търговския регистър съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на проспекта за публично предлагане на акции, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН.

Началната дата за търговия на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в Търговския регистър при Агенция по вписванията и публикацията му в два централни ежедневника /в-к „Сега“ и в-к „Стандарт“/ както и на интернет страниците на емитента и инвестиционния посредник (най-късната дата). Крайният срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата. Съгласно правилника на „Българска фондова борса – София“ АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на правата. На 5-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник „ПФБК“ ЕООД, на Регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата. Началната дата съвпада с датата, от която започва предлагането на правата - първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в Търговския регистър при Агенция по вписванията и публикацията му в два централни ежедневника /в-к „Сега“ и в-к „Стандарт“/, както и на интернет страниците на емитента и инвестиционния посредник (най-късната дата). Крайният срок за записване на акции от притежателите на права е първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права. Окончателният график на предлагането ще бъде обявен след одобрение на Проспекта от КФН.

Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към упълномощения инвестиционен посредник: “Първа финансова брокерска къща” ЕООД, Адрес: гр. София, ул. “Енос” № 2, Лице за контакт: Стоян Николов, Телефон: (+359 2) 460 64 24, E-mail: stoian.nikolov@ffbh.bg, както и към всеки инвестиционен посредник, член на Българска Фондова Борса – София АД, като подадат необходимите документи. Броят на предлаганите ценни книжа не подлежи на промяна. За записване на акции се внася емисионната им стойност по специална, определена от дружеството, набирателна сметка.

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

Отношенията между инвестиционния посредник и дружеството са уредени с договор и не зависят от постъпленията от увеличението на капитала. Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Дружеството и техния личен интерес или други задължения. Няма други интереси (включително конфликт на интереси) на организации или физически лица, които са от съществено значение за Предлагането.

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

Емисията, предмет на настоящото първично публично предлагане е за увеличение на капитала на Емитента и следователно няма притежатели на ценни книжа, които да се явяват продавачи при публичното предлагане. Не са налице блокиращи споразумения.

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

##### **Разводняване на капитала (на стойността на акция)**

	31.12.2016 г.	Минимално записване	Максимално записване
Общо активи (хил. лв.)	45 308	46 280	49 280
Общо пасиви (хил. лв.)	7 448	7 448	7 448
Собствен капитал (хил. лв.)	37 860	38 832	41 832
Брой акции в обръщение	2 000 000	3 000 000	6 000 000
<b>Балансова стойност на 1 акция в лв.</b>	<b>18.93</b>	<b>12.94</b>	<b>6.97</b>
<b>Емисионна стойност на 1 акция в лв.</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Разводняване в %</b>		<b>-31.62%</b>	<b>-63.17%</b>

*Източник: Одитирани годишни финансови отчети на „Приморско клуб“ ЕАД за 2016 г.; Изчисления на ПФБК*

Процентът на разводняване на капитала за едноличния акционер, ако не участва в увеличението се изчислява между 32% и 63%, съответно при минимален и максимален размер на увеличението. Емитирането на търгувани права и възможността за последващата им продажба ограничават значително негативния ефект на разводняването.

##### **Непосредствено разводняване на процентното участие в капитала на „Приморско клуб“ ЕАД на едноличния собственик, ако не участва в подписката за новото предлагане**

	31.12.2016	Минимално записване	Максимално записване
Брой акции в обръщение	2,000,000	3,000,000	6,000,000
Дял от акционерния капитал на 1 акция	<b>0.000050%</b>	<b>0.000033%</b>	<b>0.000017%</b>
<b>Непосредствено разводняване на процентното участие в %</b>		<b>-33.33%</b>	<b>-66.67%</b>

*Източник: изчисления на ПФБК*

В случай че не упражни полагащите му се права, настоящия акционер ще разводни процентното си участие с между 33.33% и 66.67%, съответно при минимално и максимално увеличение на капитала. Механизмът, който равностойното третиране на акционерите предоставя за компенсиране на това разводняване, отново се съдържа във възможността неупражнените права да бъдат продадени и неучастващият акционер да реализира постъпления от тяхната продажба.

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

Разходи за инвеститори, които са акционери, ще възникнат при записване на акции и съгласно сключен договор с инвестиционен посредник, съответно банкови такси при превод. Разходи за инвеститори, които не са акционери, ще възникнат при покупка на права, записване на акции и съгласно сключен договор с инвестиционен посредник, съответно банкови такси при превод.

## 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

### **Системни рискове**

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

#### **Политически риск**

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

Въпреки финансовата криза, през 9<sup>те</sup> години след присъединяването си към ЕС, България постигна реален икономически растеж и финансова устойчивост, които дори да не се превръщат автоматично в политическа стабилност, определено повишиха доверието и подобриха имиджа на страната. Бъдещият растеж на икономиката, все пак, ще продължи да зависи от политическата воля за провеждане на икономически реформи и продължаващото следване на най-добрите пазарни практики на ЕС. Независимо от всички позитиви на членството на България в ЕС, няма гаранция, че правителството на страната ще провежда вярната икономическа политика и че ще успее да я администрира ефективно. Ако управлението на страната не успее да създаде финансова сигурност и предвидима среда за икономическите субекти в страната, това може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Президентските избори, проведени през ноември, бяха спечелени от кандидата на социалистическата формация Коалиция за България, Румен Радев. Заявката на министър-председателят Бойко Борисов беше, че ще подаде оставка в случай, че кандидатът на

управляващата партия „Граждани за европейско развитие на България“ (ГЕРБ) не спечели президентските избори. Оставката беше подадена и приета от Народното събрание, като България отново е в очакване на предсрочни парламентарни избори. Служебния кабинет е третия през последните 4 години. След встъпването си в длъжност на 22 януари, Радев разпусна Парламента, назначи служебно правителство и определи дата (26 март) за нови парламентарни избори. Няма сигурност, че в този преходен период или след избирането на нов Парламент промяната в администрацията няма да доведе до значителна и рязка промяна в политическите и икономическите условия в страната, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

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

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

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

### ***Макроикономически рискове***

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

От 2010 г. насам икономическата активност в България се подобрява под влияние както на ръста в потреблението и инвестициите, така и на положителната динамика в търговския баланс. Покупателната способност на населението се увеличава, безработицата намалява, и през последните 3 години е налице и дефлация, като тези условия оказват положителен ефект върху нивото на търсене на продукти и услуги предлагани от Дружеството. Ефектът от положителното развитие на икономиката е очевиден, като според данни от НСИ разходите за туристически пътувания за периода януари-декември 2016 г. са нараснали с 12.6% спрямо същия период на 2015 г. В Европейския съюз, темповете на прираст на икономиката през последните 4 години, макар и колебливи, също са положителни. Тъй като туристите от ЕС формират основна част от клиентите на Дружеството, то и макроикономическите тенденции в страните-членки играят важна роля за бъдещото развитие на Дружеството.



Ако темповете на икономическо стабилизиране, обаче, се забавят, Дружеството може да реализира по-неблагоприятни от очакваните и от историческите финансови и оперативни резултати.

Бизнесът на Дружеството изисква значителен по размер и дълъг като срок капитал за инвестиции. Световната криза се отрази в посока намаление на кредитирането и по-високи изисквания от страна на банките към бизнеса и населението, както и в по-неблагоприятни условия за набиране на капитал на капиталовите пазари. През последните години поради подобряването на макроикономическите условия, повишаването на ликвидността на банковия сектор, понижаването на цената на финансиране на самия банков сектор и подкрепата на мажоритарния собственик на капитала „Приморско клуб“ ЕАД успява да се финансира лесно и евтино. По тази причина и поради конвертирането на дълг в собственост в резултат на настоящата процедура по увеличение на капитала смятаме, че рискът Дружеството да срещне затруднения при привличането на заеман капитал на приемлива цена е минимален.

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

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

#### **Инфлационен/дефлационен риск**

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

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

Българската икономика функционира в дефлационна среда вече повече от 3 години, основно вследствие на регулаторната намеса в енергийния сектор през 2013 г. и 2014 г. както и поради спад в цените на петрола и суровините през 2015 г. и 2016 г. Към края на м. декември 2016 г., хармонизираният индекс на потребителските цени достигна минус 0.5% на годишна база<sup>1</sup>. От друга страна обаче, въпреки общата дефлацията през коментирания период, цените в сектора „Ресторанти и хотели“, с малки изключения, регистрират ръстове на годишна база през същия този период. Ако тенденцията за намаление на цените (която се наблюдава в рамките на целия ЕС, но в по-слабо изразена степен) продължи, няма никаква гаранция, че икономиката няма да намали темпа си на растеж или да навлезе в период на депресия. Евентуално свиване на потреблението на услугите на Дружеството в комбинация с трудности при погасяване на задълженията му и невъзможност да изпълнява инвестиционната си програма могат да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

---

<sup>1</sup> Източник: НСИ

### **Валутен риск**

От 1997 г. в България действа система на валутен борд, съобразно която курсът на българската валута, левът, бе фиксиран първоначално към германската марка и след това, след създаването на Еврозоната, към еврото. Поддържането на системата на валутен борд се смята за особено съществен елемент от икономическата реформа в България и изисква продължаваща политическа подкрепа за водената не-инфлационна политика. Строгите правила на валутния борд, които изключват, както девалвацията (обезценяването) на курса, така и независимата монетарна политика, може да не отговарят на бъдещите потребности на българската икономика. Въпреки това се очаква, че системата на валутен борд ще бъде запазена, докато страната се присъедини към Еврозоната, но няма сигурност, че това ще бъде постигнато. Рискът за валутния борд се утежнява и от факта, че България реши да отложи плановете си за присъединяване към ERM II и Еврозоната, след като през последните няколко години съществуването на общата европейска валута бе подложено на натиск.

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

### **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Дружеството при осъществяване на различни проекти. Световната финансово-икономическа криза оказва негативно влияние върху лихвените равнища както в Европейския съюз (ЕС), така и в страната. Но усилията на Федералния Резерв и Европейската Централна Банка за вливане на ликвидност, които продължават вече повече от 5 г., спомогнаха за обръщане на тренда и в момента лихвите на международните финансови пазари са на едни от най-ниските си исторически нива, като дори преминаха в отрицателна територия. В същото време, в България, тенденцията на спад на лихвите се поддържа и от значителния свободен ресурс от депозити на граждани, с който разполагат финансовите институции и който допълнително сваля „цената на парите“.

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

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

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

Туристическият отрасъл е единственият в България (с изключения на експорта), който се ползва от преференциална ставка за ДДС от 9% (спрямо общата ставка от 20%), като това е основният компонент на политиката на държавно стимулиране на сектора. Тази ставка влезе в сила през 2011 г. след уеднаквяване на данъка, плащан върху туристическите пакети за организирани пътувания (7%) с този за индивидуалните туристи (20%). През 2011 г. бяха

въведени и други промени в данъчното облагане на туризма, като беше премахната т.нар. „туристическа такса“ и бе въведен „туристически данък“. Въпреки че изменението не доведе до реално увеличаване на данъчната тежест, то бе свързано с доста усложнения при прилагането и дори се стигна до тълкуване от Конституционния съд на РБ.

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

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

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

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

#### ***Риск от промяна на кредитния рейтинг на България***

Кредитният риск на държавата е риска от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. Последната промяна на кредитния рейтинг на България е от м. декември 2014 г., когато S&P го понижи до „BB+“ от „BBB“ на база на отслабения банков сектор, което принуди България да подкрепи третата и четвъртата по големина банки, увеличаване на риска от допълнителна подкрепа на банковия сектор, както и поради влошаването на държавните финанси. През м. декември 2016 г. S&P и Fitch потвърдиха оценките си за инвестиционния рейтинг на България на съответно „BB+“ и „BBB-“, като също така потвърдиха перспективата на „стабилна“. За информация относно актуалните към момента оценки на кредитните агенции по рейтинга на страната, вижте *“Преглед на индустрията - Българската икономика”*.

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

### ***Рискове, свързани с българската правна система***

Въпреки че от 2007 г. насам България въведе редица значими закони и конституционни реформи и по-голямата част от българското законодателство е хармонизирано със законодателството на ЕС, правната система в страната все още е в процес на реформиране. С цел да се преодолеят слабостите на съдебната практика, ЕС въведе мониторингов механизъм, чрез който да следи постигнатите резултати и да идентифицира областите, в които са необходими допълнителни усилия. Въпреки частичните успехи на този механизъм, съдебната и административна практика остават проблематична и лицата, разчитащи на българските съдилища за ефективно разрешаване на спорове във връзка със собственост, нарушения на законите и договорите и други, установяват, че такова е трудно да се получи.

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

### ***Риск от катастрофични събития и климатични промени***

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

Туристическият бизнес е силно зависим от климата, като промените в климатичните условия влияят директно върху параметрите на основния продукт на „Приморско клуб“ ЕАД – летен крайбрежен ваканционен туризъм. Една неблагоприятна дългосрочна промяна в климатичните условия в региона на основната хотелска база на „Приморско клуб“ ЕАД може да има значителен негативен ефект върху бизнеса и финансовото състояние на Дружеството.

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

### ***Зависимост на бизнеса на Дружеството от икономическия цикъл***

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

### ***Дружеството оперира в изключително конкурентен сектор***

Туристическият сектор е изключително конкурентен, като „Приморско клуб“ ЕАД си съперничи за клиенти не само с други български черноморски курорти, но и с чуждестранни дестинации със сходен ценови профил. Основните конкурентни дестинации са средиземноморските държави (Турция, Гърция, Италия, Испания), Хърватска, Египет и Тунис. Поради проблемите през последната една година в конкурентните пазари Турция, Египет, Тунис и Гърция, местният туристически сектор успя да привлече рекорден брой чуждестранни туристи (+21% ръст на нощувките за 2016 г.).

Основните конкурентни локации в България са курортите Слънчев бряг, Златни пясъци, Св. Св. Константин и Елена, Дюни, Ривиера, Елените, Русалка, както и едноличния акционер „Албена“ АД. През 2016 г. в България са функционирали 3 331 места за настаняване с общо 328 264 легла. От гл.т. на „Приморско клуб“ ЕАД, конкуренцията представляват 1 и 2-звездните

черноморски хотели (над 700 бр. през 2016 г.) и 4-и 5-звездните хотели (около 200 бр.). С излизането на българската и световната икономика от кризата, вероятно ще се ускори и темпът на инвестиции в подобни обекти и могат да се появят и процеси на консолидация, което допълнително може да засили конкурентния натиск. Основните показатели, по които Дружеството се конкурира са репутация, местоположение, клиентски впечатления, цени, качество на настаняване и обслужване, допълнителни услуги.

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

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

### ***Незадоволителната репутация на българския туристически продукт***

Въпреки значителните подобрения в категорията на местата за настаняване и качеството на предлаганите туристически услуги, България все още има репутация на евтина дестинация с ограничен избор на услуги и незадоволително обслужване. През последните години тази репутация бе допълнително накърнена от „алкохолния туризъм“, организиран в някои от българските черноморски курорти. Въпреки че "Приморско клуб" ЕАД остава настрана от тази практика, в бъдеще бизнесът на "Приморско клуб" ЕАД може да пострада от негативния имидж на страната като цяло.

### ***Клиентите на Дружеството са концентрирани в няколко основни географски пазара***

Дружеството реализира значителна част от продажбите си на външните пазари, но най-големият пазар на Дружеството към края на 2016 г. е вътрешния с 59.1% дял в годишните приходи от продажби (51.8% в края на 2015 г.). Евентуално влошаване на макроикономическите условия и отслабване на икономическата активност в страната, могат да доведат до намаляване броя на местните туристи, което може да окаже неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, оперативните му резултати и финансово състояние.

От външните пазари най-големия пазар на "Приморско клуб" ЕАД е Франция с 24.2% дял в приходите от продажби (30.1% към края на 2015 г.). В случай на отдръпване на туристите от този значим за "Приморско клуб" ЕАД външен пазар, компанията може да не успее да ги замени достатъчно бързо с алтернативни, което би могло да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните му резултати и финансово състояние.

### ***Поддържането и реновирането на материалната база на Дружеството изисква значителни инвестиции***

Основното предизвикателство пред Дружеството е непрекъснатото обновяване на хотелската база и останалата туристическа инфраструктура. Категорията на материалната база е основния компонент на качеството на туристическия продукт и директно се отразява в неговата конкурентност, цена и рентабилност. За последните 3 г. Дружеството е инвестирало над 10 млн. лв. в хотелската база и инфраструктурата, както и в разнообразни спортни и атракционни съоръжения, като инвестиционните планове предвиждат капиталови разходи в размер на 418 хил. лв. през настоящата година. Въпреки че досега "Приморско клуб" ЕАД ефективно и успешно реализира планираните инвестиции с помощта на вътрешно-генерирани парични потоци и изключително изгодни кредити, няма гаранция, че Дружеството ще успее да намери финансиране при подходящи условия, за да реализира бъдещите си инвестиции, нито че реализирането им ще доведе до очаквания ръст на печалбите на Дружеството. Ако не успее да

осигури висока категория на услугите за своите клиенти, Дружеството може да загуби пазарните си позиции, което ще засегне негативно дейността, оперативните му резултати и финансово състояние.

#### ***Дружеството е зависимо от големи туроператори/партньори***

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

#### ***Дейността на Дружеството би била трудно осъществима без концесия или друга възможност да управлява плажната ивица***

„Приморско клуб“ ЕАД няма договор за концесия на морски плаж “Младост-ММЦ” в Приморско. Традиционно дружеството се договаря (договор за наем) с Областна управа Бургас или с Министерство на туризма за стопанисване на плажа. Текущият договор е сключен с Министерство на туризма на 24 януари т.г. и е със срок от 5 години. Въпреки че Дружеството изпълнява всички свои задължения по договора за стопанисване, няма гаранция, че след изтичането на срока му, той ще бъдат подновен при сходни условия, нито дали ще бъдат подновен с досегашния наемател - „Приморско клуб“ ЕАД. Тъй като концесионните такси са обект на непрекъснато индексирание по определени критерии, няма гаранция, че по време на срока на новите договори, те няма да станат толкова неизгодни за Дружеството, че то да бъде принудено да не се кандидатира за нов договор за стопанисване или концесия.

Евентуално изгубване на правото да стопанисва плажната ивица на морски плаж “Младост-ММЦ” би засегнало сериозно качеството на предлаганите услуги и икономическите интереси на туристите почиващи в базите на дружеството, тъй като този плаж се ползва само от гости на Дружеството.

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

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

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

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

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

В резултат на познанията и опита на членовете на Съвета на директорите на “Приморско клуб” ЕАД, Дружеството е силно зависимо от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на член на Съвета на директорите може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на Дружеството. Съветът на директорите на Дружеството се състои от 3 члена и всеки от тях е ценен за управлението на Дружеството със своята квалификация и опит.

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

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

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

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

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

До този момент в кратката си история като самостоятелно дружество, “Приморско клуб” ЕАД е успявало да си набавя необходимия привлечен ресурс. Дружеството разполага със значителни по размер ДМА, които може да използва за обезпечение и което осигурява на Дружеството атрактивно третиране от страна на финансовите институции при отпускане на банкови кредити.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството е изложено на риск от загуби или непредвидени разходи, свързани с неправилни или неработещи вътрешни процеси, човешки грешки, външни обстоятелства, канцеларски или



деловодни грешки, нарушения на дейността, измама, неразрешени трансакции и нанесени щети на активи. Всяко неустановяване или некоригиране на оперативен риск от системата за управление на риска на дружеството може да има съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние или резултатите от неговите операции.

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

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

За повече информация виж „Сделки между свързани лица“.

***Риск от неуспешно осъществяване на настоящото увеличение на капитала***

Възможно е настоящата процедура по увеличение на капитала да не привлече достатъчен интерес и да не бъде набран минимално определения капитал от настоящата емисия. При това положение ще е налице неуспешно приключване на подписката и връщане на внесените суми по надлежния ред. В този смисъл не е налице риск от загуба на средства от потенциалните инвеститори в Дружеството; налице е единствено риск да не могат да реализират заявеното от тях желание да придобият акции на „Приморско клуб“ ЕАД.

Ако Дружеството не набере необходимия за целите си капитал, няма да може да извърши планираното частично погасяване на лихвените задължения към „Албена“ АД. В този случай няма да се реализират очакваните положителни ефекти за „Приморско клуб“ ЕАД – намаляване на задлъжнялостта и разходите за лихви, подобряване на капиталовата структура и привличане на нови заемни средства. При това положение, „Приморско клуб“ ЕАД ще продължи да оперира, финансирайки дейността и инвестициите си предимно с вътрешно генерирани средства, което би ограничило потенциала за развитие на дружеството, за ръст на приходите и за подобряване на печалбата му.

***Риск от промяна в акционерната структура***

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

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

Дружеството може да бъде изложено на риск от завеждането на съдебни дела срещу него от негови клиенти (включително колективни иски), работници и служители, акционери и др. чрез частни иски, административни производства, действия на компетентни органи или други видове съдебни производства. Ищците в този вид дела срещу Дружеството може да търсят възстановяване на големи или неопределени суми, или други обезщетения, които могат да имат ефект върху способността на Дружеството да осъществява своята дейност, а размерите на потенциалните загуби от такива съдебни дела е възможно да останат неизвестни за продължителен период от време. Разходите за защита по бъдещи съдебни дела могат да бъдат значителни. Възможна е също отрицателна реклама, свързана със съдебни дела срещу Дружеството или срещу свързани с него дружества, която може да накърни репутацията на Дружеството и/или свързаните с него дружества, независимо дали твърденията са основателни и дали Дружеството или свързаните с него дружества са признати за виновни в крайна сметка. Поради това, съдебните спорове могат да имат неблагоприятен ефект върху бизнеса на дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции.

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

## Управление на финансовия риск

### Фактори на финансовия риск

При осъществяване на своята обичайна дейност, Дружеството е изложено на следните финансови рискове:

- *Кредитен риск:* 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, предизвиквайки по този начин загуба за Дружеството;
- *Ликвиден риск:* рискът Дружеството 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 съгласно техния падеж;
- *Пазарен риск:* рискът по отношение промяна на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени. Всъщност Дружеството е изложено на следните компоненти на пазарния риск - лихвен риск, валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност и ценови риск.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха мигли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на Дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми въведени, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

### **Валутен риск**

Функционалната валута на Дружеството българският лев е ефективно фиксирана към еврото и то не е изложено на валутен риск, защото неговите операции и сделки са деноминирани в български лев или евро.

31 декември 2016	в USD	в EUR	в лева	Общо
Сумите са в хиляди лева				
<b>Финансови активи</b>				
Вземания от клиенти	-	-	25	25
Парични средства и еквиваленти	-	47	39	86
<b>Общо финансови активи</b>	-	<b>47</b>	<b>64</b>	<b>111</b>
<b>Финансови пасиви</b>				
Задължения по заеми	-	1 197	4 473	5 670
Задължения към доставчици	-	-	747	747
<b>Общо финансови пасиви</b>	-	<b>1 197</b>	<b>5 220</b>	<b>6 417</b>

Източник: Приложения към одитиран годишен финансов отчет на „Приморско клуб“ ЕАД за 2016 г.

### **Ценови риск**

Дружеството е изложено на ценови риск поради промените в цените на туристическите услуги. Дружеството редовно извършва преразглеждане на цените, преценявайки необходимостта от активно управление на финансовия риск. Ценовата политика е функция от 3 основни фактора – структура на цените, цени на конкуренти и покупателната възможност на потребителите. За минимизиране на тяхното влияние дружеството прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

### **Лихвен риск**

Лихвеният риск за Дружеството възниква от получените заеми. Заемите с променливи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци.

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

31 декември 2016	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
Сумите са в хиляди лева				
Финансови активи	-	85	26	111
Финансови пасиви	343	5 327	747	6 417
<b>Експозиция</b>	<b>(343)</b>	<b>(5 242)</b>	<b>(721)</b>	<b>(6 306)</b>

Източник: Приложения към одитиран годишен финансов отчет на „Приморско клуб“ ЕАД за 2016 г.

Ръководството на Дружеството текущо наблюдава и анализира неговата рискова експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. Базирайки се на тези сценарии, се изчислява и ефекта от определена промяна в нивото на лихвения процент върху финансовия резултат и собствения капитал.

На база извършените симулации, влиянието върху печалбата след данъци на промяна от 0.5% на лихвените нива ще доведе до максимално увеличение/намаление от 27 хил. лева (2015 г.: 29 хил. лева) поради по-ниския/по-високия разход за лихви по заеми от банки и свързани лица. Симулация е правена на годишна база, за да потвърди, че максималната потенциална загуба е в определените от ръководството граници.

### **Кредитен риск**

Кредитният риск 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 и вземания от клиенти.

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 предоставя кредитни периоди на клиентите си до 30 дни. Голяма част от туристическите услуги и наемите се предплащат. Кредитният риск е минимизиран чрез подбор на търговските партньори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни клаузи в търговските взаимоотношения. Финансово-счетоводния отдел извършва ежедневен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания както и получените постъпления.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер след приспадане на начислени 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. Поради наличието на ликвиден риск, Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която се стреми да поддържа постоянно оптимален ликвиден запас от парични средства за способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Таблицата по-долу анализира финансовите недериватни активи и пасиви на Дружеството към края на отчетния период, групирани по остатъчен матуритет определен спрямо договорния матуритет. Оповестените в таблицата стойности са договорните недисконтирани парични потоци и най-ранната дата, на която вземането, респективно задължението, е изискуемо. Сумите съдържат главници и лихви.

31 декември 2016	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца до 1 година	От 1 до 5 години	Общо
Сумите са в хиляди лева					
<b>Финансови активи</b>					
Вземания от клиенти	25	-	-	-	25
Парични средства и еквиваленти	86	-	-	-	86
<b>Общо финансови активи</b>	<b>111</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>111</b>
<b>Финансови пасиви</b>					
Задължения по заеми	140	21	1 028	4 975	6 164
Задължения към доставчици	360	13	255	119	747
<b>Общо финансови пасиви</b>	<b>500</b>	<b>34</b>	<b>1 283</b>	<b>5 094</b>	<b>6 911</b>

Източник: Приложения към одитиран годишен финансов отчет на „Приморско клуб“ ЕАД за 2016 г.

### **Управление на капиталовия риск**

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвращаемост на инвестираните средства на собственика и стопанските ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала си. За обезпечаване изпълнението на инвестиционната програма Дружеството използва финансиране чрез търговски и банкови заеми.

През годините, приключващи на 31 декември 2014 г., 31 декември 2015 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. Нетният дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми“, както са показани в отчета за финансовото състояние) се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал“, както е показан в отчета за финансовото състояние, се събере с нетния дълг.

Сумите са в хиляди лева	Към 31 декември	
	2015	2016
Общо заеми и финансов лизинг	6 205	5 670
Парични средства и еквиваленти	56	86
<b>Нетен дългов капитал</b>	<b>6 149</b>	<b>5 584</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>37 765</b>	<b>37 860</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>43 914</b>	<b>43 444</b>
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>14%</b>	<b>13%</b>

Източник: Приложения към одитиран годишен финансов отчет на „Приморско клуб“ ЕАД за 2016 г.

## Рискове, свързани с акциите

### Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

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

### **Българската фондова борса е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в някои други държави<sup>2</sup>**

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

Към 31 декември 2016 г., акции на 367 дружества с обща пазарна капитализация от 9.7 млрд. лв. са регистрирани за търговия на Българската фондова борса. 113 от тях са регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ-София и представляват 83% от общата пазарна капитализация към 31 декември 2016 г. и 86% от обема изтъргувани ценни книжа на БФБ през 2016 г. Капитализацията на 15<sup>те</sup> най-големи дружества, регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ, е 53% от общата пазарна капитализация на този пазар към 31 декември 2016 г., а обемът изтъргувани акции от тези петнадесет емисии съставлява 43% от общия обем на търговия на акции на Основния пазар на БФБ през 2016 г.

От тази статистика се вижда, че малък брой дружества съставляват голяма част от пазарната капитализация и значителна част от търгуваните обеми на Българската фондова борса. Ниската ликвидност води и до други затруднения, като например прекомерна волатилност. В допълнение, пазарът е уязвим за спекулации, тъй като ликвидността обикновено е толкова ниска, че цените могат да бъдат манипулирани от относително малки по обем сделки. Ако акциите на дружеството не се търгуват активно, волатилността на цената може да е висока.

### **Търговията с Акциите на Дружеството на БФБ може да бъде спряна**

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с Акциите на Дружеството на БФБ ще бъде или може да бъде спряна. При условията на чл. 91 от Закона за

<sup>2</sup> Източник на данните в тази точка е БФБ-София

пазарите на финансови инструменти, съгласно чл. 65 от Правилата за търговия на БФБ, Съветът на Директорите на БФБ може да спре търгуването на Акциите на БФБ временно.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Възможностите на Дружеството да плаща дивиденди зависят от редица фактори и няма никаква гаранция, че през дадена година то ще може да плати дивиденди в***

**съответствие със своята дивидентна политика или че изобщо ще бъде в състояние да плати дивиденди**

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

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

**Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа**

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

**Валутен риск**

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

**Инфлационен/дефлационен риск по отношение на инвестициите в ценни книжа**

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвращаемост на инвестициите в ценни книжа. Вследствие на общите тенденции на спад на цените в ЕС и най-вече в резултат на спада в цените на петрола и суровините, рискът от инфлация на този етап е малък, като към края на м. декември 2016 г., ХИПЦ в страната достигна минус 0.5% на годишна база<sup>3</sup>.

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

**Риск по отношение на правата на миноритарните акционери**

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

---

<sup>3</sup> Източник: НСИ

### 3. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ

Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване), е в размер на 3 972 192 лв., а при успешно записване в минимален размер – 972 192 лв.

С набраните средства „Приморско клуб“ ЕАД възнамерява да погаси частично лихвен дълг към свързано лице – „Албена“ АД – в размер на 4 млн. лв. В резултат на това ще се подобрят коефициентите на капитализация и задлъжнялост на „Приморско клуб“ ЕАД и съответно потенциалът му да привлече допълнителен заеман ресурс за инвестиции, ще се увеличи ликвидността и ще се облекчи оперативната дейност на дружеството.

Планираният резултат от предлагането е описан в следващата таблица, като представянето е съобразено с условието за минимален успех на предлагането и максимален размер на емисията.

Сумите са в хиляди лева	Нетна сума на приходите	Общо активи	Собствен капитал	Лихвени задължения	Общо активи/ Собствен капитал	Лихвен дълг/ Собствен капитал	Забележка
Към 31.12.2016	-	45 308	37 860	5 670	1.2	15.0%	1)
При макс. размер на емисията	3 972	45 308	41 832	1 698	1.1	4.1%	2)
При успешно записване в мин. размер	972	45 308	38 832	4 698	1.2	12.1%	3)

Източник: 1) Одитиран годишен финансов отчет за 2016 г.; 2) и 3) Проформа изчисления на ПФБК след използване на набрания капитал



## 4. ДИВИДЕНТИ И ДИВИДЕНТНА ПОЛИТИКА

### Дивидентна история

„Приморско клуб“ ЕАД не е разпределяло паричен дивидент за периода от създаването си през 2011 г. до датата на проспекта.

### Дивидентна политика

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

### Разпределяне на дивидентите

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

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

Ако дружеството е издало акции с гарантиран дивидент, вземанията по тях се изплащат преди тези по обикновените акции.

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

Уставът не предвижда каквито и да е ограничения относно изплащането на дивиденди. Определени ограничения относно разпределянето на дивиденди се съдържат в приложимото българско законодателство. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на дивиденди в срок от 3 месеца от вземане на решение от едноличния собственик на капитала. (вж. раздел *„Акционерен капитал и права и задължения, свързани с Акции и Общото събрание - Права и задължения, произтичащи от Акции – Право на участие в печалбата“*).

За информация относно данъчното облагане на дивидентите вижте раздел *„Данъчно облагане – Дивиденди“*.

## 5. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

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

### Капитализация и задлъжнялост

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

Капитализация и задлъжнялост, хил.лв.	Към 31 януари 2017
<b>Нетекущи задължения</b>	<b>5 423</b>
Гарантирани задължения	-
Обезпечени задължения	4 598
Заеми	4 598
Необезпечени и негарантирани задължения	825
Задължения по доставки	119
Отсрочени данъци	706
<b>Текущи задължения</b>	<b>2 202</b>
Гарантирани задължения	-
Обезпечени задължения	1 080
Заеми	1 080
Необезпечени и негарантирани задължения	1 122
Търговски и други задължения	1 096
Задължения към персонала и за социално осигуряване	26
<b>Капитализация</b>	<b>37 677</b>
Основен акционерен капитал	2 000
Преоценъчен резерв	5 116
Резерви	30 652
Неразпределена печалба	(91)
<b>Коефициенти</b>	
Капитал / Пасиви	4.94
Текущи пасиви / Пасиви	0.29
Нетекущи пасиви / Капитал	0.14

Източник: Дружеството; Изчисления на ПФБК

### Косвени и условни задължения

За информация относно косвената и условна задлъжнялост, моля вижте „Оперативен и финансов преглед – Косвени и условни задължения и ангажименти“.

## 6. ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Таблиците по-долу представят избрани финансови данни към 31 декември 2014 г., 2015 г. и 2016 г., извлечени от одитираните годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

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

### Отчет за всеобхватния доход

Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016
<b>Приходи</b>	<b>3 707</b>	<b>4 259</b>	<b>5 196</b>
Себестойност на продажбите	(3 580)	(4 234)	(4 974)
<b>Брутна печалба</b>	<b>127</b>	<b>25</b>	<b>222</b>
Други приходи	281	309	243
Административни и други разходи	(276)	(277)	(327)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>132</b>	<b>57</b>	<b>138</b>
Финансови разходи	-	(2)	(100)
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>132</b>	<b>55</b>	<b>38</b>
Разход за данъци	(15)	(69)	57
<b>Нетна печалба за годината</b>	<b>117</b>	<b>(14)</b>	<b>95</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
<b>Компоненти, които не могат да се рекласифицират в печалби и загуби</b>			
Печалби/(Загуби) от преоценка на нетекущи активи	-	2 664	-
Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход, които няма да бъдат рекласифицирани	-	(266)	-
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>	<b>-</b>	<b>2 398</b>	<b>-</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>117</b>	<b>2 384</b>	<b>95</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

## Отчет за финансовото състояние

Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	39 958	45 581	45 071
Нематериални активи	13	7	10
Трайни насаждения	24	21	-
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>39 995</b>	<b>45 609</b>	<b>45 081</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси	72	83	77
Вземания от свързани предприятия	23	-	-
Търговски и други вземания	312	247	64
Парични средства и еквиваленти	627	56	86
<b>Общо текущи активи</b>	<b>1 034</b>	<b>386</b>	<b>227</b>
<b>Общо активи</b>	<b>41 029</b>	<b>45 995</b>	<b>45 308</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Основен акционерен капитал	2 000	2 000	2 000
Преоценъчен резерв	2 718	5 116	5 116
Резерви	30 546	30 652	30 652
Неразпределена печалба	117	(3)	92
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>35 381</b>	<b>37 765</b>	<b>37 860</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по получени банкови заеми	-	1 197	998
Задължения към свързани предприятия	4 000	3 700	3 719
Пасиви по отсрочени данъци	428	763	706
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>4 428</b>	<b>5 660</b>	<b>5 423</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по получени банкови заеми	-	553	199
Задължения към свързани предприятия	740	1 134	1 185
Търговски и други задължения	455	839	609
Задължения към персонала и за социално осигуряване	25	44	32
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>1 220</b>	<b>2 570</b>	<b>2 025</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>5 648</b>	<b>8 230</b>	<b>7 448</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>41 029</b>	<b>45 995</b>	<b>45 308</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

## Отчет за паричните потоци

Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти	4 447	5 052	6 210
Плащания на доставчици	(2 541)	(2 129)	(3 629)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(1 069)	(1 244)	(1 450)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	729	449	(144)
Получени финансираня от държавата	11	14	-
Получени/(изплатени) лихви, нетно	-	(2)	-
Курсови разлики, нето	10	8	9
Други постъпления/(плащания), нето	1	(1)	(6)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>1 588</b>	<b>2 147</b>	<b>990</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Придобиване на ИМС	(6 422)	(4 059)	(381)
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	<b>(6 422)</b>	<b>(4 059)</b>	<b>(381)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
Постъпления/(плащания) от заеми	4 606	1 484	(553)
Платени лихви и такси по инвестиционни заеми	-	(143)	(26)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>4 606</b>	<b>1 341</b>	<b>(579)</b>
<b>Нетно увеличение/ (намаление) на паричните средства и еквиваленти</b>	<b>(228)</b>	<b>(571)</b>	<b>30</b>
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	855	627	56
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>627</b>	<b>56</b>	<b>86</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

## Печалба преди лихви, данъци и амортизация (ЕБИТДА)

Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016
ЕБИТДА*	899	944	1 015

Източник: Неодитирани данни от Дружеството.

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

## 7. ОПЕРАТИВЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

Настоящият раздел представя информация, която ръководството вярва, че е от съществено значение за разбирането на финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството за годините, приключващи на 31 декември 2014 г., 2015 г. и 2016 г. „Приморско клуб“ ЕАД изготвя финансови отчети на индивидуална база.

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

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

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

### Общ преглед

Предметът на дейност на „Приморско клуб“ включва хотелиерство, ресторантьорство, туроператорски услуги, авиация, услуги, свързани с международен и вътрешен туризъм, управление и поддръжка на съоръженията на Приморско клуб и др.

Приморско клуб се намира в южната част на българското Черноморско крайбрежие и е с територия от 60 ха. Ваканционното селище има отлично разположение в непосредствена близост до прекрасен плаж и сред зелена дъбова гора. Плажът се стопанисва от „Приморско клуб“ ЕАД и се ползва предимно от негови туристи, тъй като то е собственик на 90 % от прилежащата до плажа територия. Близостта до Приморско и Китен е важна характеристика за територията, която позволява да се използват всички предимства на градската среда, но и да се избегнат нейните негативи поради наличието на зеленина. На 45 км. северно от Приморско е гр.Бургас и неговото международно летище, а само на 3 км. на запад е разположено летище „Приморско“ – собственост на „Приморско клуб“ ЕАД, което е предназначено за лека авиация. Приморско клуб е собственик на 1 136 декара земя, от които 660 декара са урбанизирана земя.

Приморско клуб разполага към момента с 300 вили, два хотела 4\* и един хотел 1\*. Общият капацитет на хотелската база е 2 500 легла.

През 2016 г. приходите на Дружеството възлизат на 5 196 хил. лв., EBITDA е 1 015 хил. лв., а нетната печалба за периода е 95 хил. лв.

## **Общи фактори, влияещи на оперативните и финансовите резултати**

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

По-долу са разгледани основните фактори, влияещи върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството през годините от 2014 до 2016 г. Ръководството вярва, че тези фактори са имали и е възможно и в бъдеще да имат ефект върху дейността, финансовите резултати, финансовото състояние и перспективите за развитие на Дружеството.

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

### **Макроикономически условия**

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

От 2010 г. насам икономическата активност се подобрява под влияние на ръста в потреблението и инвестициите и на положителната динамика в търговския баланс. Покупателната способност на населението се увеличава, безработицата намалява, и през последните 3 години е налице дефлация, като тези условия оказват положителен ефект върху нивото на търсене на продукти и услуги предлагани от Дружеството. Ефектът от положителното развитие на икономиката е очевиден, като според данни от НСИ разходите за туристически пътувания през 2016 г. са нараснали с 12.6% спрямо 2015 г.

Основните макроикономически показатели за България за годините от 2014 до 2016 г. са представени в раздел „Преглед на индустрията – Българската икономика“.

### **Конкурентната среда в туристическия сектор**

Туристическият сектор е изключително конкурентен, като “Приморско клуб” ЕАД си съперничи за клиенти не само с други български черноморски курорти, но и с чуждестранни дестинации със сходен ценови профил. Основните конкурентни дестинации са средиземноморските държави (Турция, Гърция, Италия, Испания), Хърватска, Египет и Тунис. Поради проблемите през последната една година в конкурентните пазари Турция, Египет, Тунис и Гърция, местният туристически сектор успя да привлече рекорден брой чуждестранни туристи (+21% ръст на нощувките за 2016 г.).

Основните конкурентни локации в България са курортите Слънчев бряг, Златни пясъци, Св. Св. Константин и Елена, Дюни, Ривиера, Елените, Русалка, както и едноличния акционер „Албена“ АД. През 2016 г. в България са функционирали 3 331 места за настаняване с общо 328 264 легла. От гл.т. на “Приморско клуб” ЕАД, конкуренция представляват 1 и 2-звездните черноморски хотели (над 700 бр. през 2016 г.) и 4-и 5-звездните хотели (около 200 бр.)<sup>4</sup>. С

---

<sup>4</sup> Източник на данните: НСИ

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

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

### **Предлагането на нови услуги**

Финансовите резултати на Дружеството до голяма степен зависят от предлагането на нови услуги и/или подобряването на съществуващи такива. Обновяването на материалната база и предлагането на допълнителни услуги с развлекателен характер изискват значителни инвестиции. През последните 3 финансови години, Дружеството е инвестирало над 10 млн. лв. в подобрието и изграждането на материалната база. В резултат на изпълнението на инвестиционната програма е реновиран хотел Форест Бийч, изграден е нов басейн с площ 700 м<sup>2</sup>, ресторант с капацитет над 900 места, както и детска площадка. Това е довело до 52.6% ръст на нощувките до 29 139 през 2016 год. и до 1% ръст на средния приход от една нощувка през 2016 г. спрямо 2015 г. в хотел Форест Бийч. Предлагането на допълнителни услуги също така е увеличило броя на нощувките с цел конгресен туризъм с 4 867 броя през 2016 г. и приходите с 152 хил.лв. в сравнение с 2015 год..

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

### **Цените на външните услуги, труда и използваните материали**

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

Основна част от разходите е свързана с разходите за персонала и в частност заплатите на служителите на Дружеството. Дружеството се налага да се конкурира за квалифициран персонал, както конкретно с други туристически дружества, така и най-общо с други български работодатели. Поради тази причина, а също и поради сезонния принцип, на който се наема голяма част от персонала, средната годишна брутна работна заплата е чувствително по-висока от средната заплата в сектор хотелиерство и ресторантьорство. През 2016 г. средната годишна брутна работна заплата на служителите в Дружеството е 9 996 лв., докато за същия период средната годишна заплата в сектор хотелиерство и ресторантьорство по данни на НСИ е 5 526 лв.

<b>Средна брутна работна заплата (СБРЗ)</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
СБРЗ (годишна, в лв.)	8 532	9 372	9 996

*Източник: Дружеството*

Резултатите от дейността на Дружеството също така зависят от цените на електроенергията, горивото и водата. Според данни от Евростат, цената на електроенергията за индустриални клиенти с годишно потребление между 500 МВч и 2 000 МВч през първата половина на 2016 г. е нараснала със 45.5% спрямо същия период на предходната година и с 23.5% спрямо същия период на 2013 г. Според данни на Националния статистически институт, средната цена на течните горива и смазочни материали за 2016 г. е регистрирала 11.6% спад, докато цената на водоснабдяването е нараснала с 1% през същия период.



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

### **Сезонност**

Сезонността оказва значително влияние върху размера на приходите и печалбата на Дружеството, тъй като поради спецификата на своя бизнес Дружеството разчита предимно на морски туризъм. Най-високо е потребителското търсене на хотелски услуги през второто и третото тримесечие на годината и най-вече през месеците юли и август. През 2016 г. Дружеството е реализирало 81.4% от своите приходи през третото тримесечие и 18% през второто тримесечие.

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

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

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

**Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на емитента.**

Дейността на „Приморско клуб“ ЕАД е зависима от правителствената, икономическата, фискалната, паричната политика и политическите фактори. Освен разгледаните по-горе макроикономически фактори, всички останали рискови фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Дружеството са подробно представени в раздел „*Рискови фактори*“.

### **Резултати от дейността**

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

## Отчет за всеобхватния доход

Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016
<b>Приходи</b>	<b>3 707</b>	<b>4 259</b>	<b>5 196</b>
Себестойност на продажбите	(3 580)	(4 234)	(4 974)
<b>Брутна печалба</b>	<b>127</b>	<b>25</b>	<b>222</b>
Други приходи	281	309	243
Административни и други разходи	(276)	(277)	(327)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>132</b>	<b>57</b>	<b>138</b>
Финансови разходи	-	(2)	(100)
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>132</b>	<b>55</b>	<b>38</b>
Разход за данъци	(15)	(69)	57
<b>Нетна печалба за годината</b>	<b>117</b>	<b>(14)</b>	<b>95</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
<b>Компоненти, които не могат да се рекласифицират в печалби и загуби</b>			
Печалби/(Загуби) от преценка на нетекущи активи	-	2 664	-
Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход, които няма да бъдат рекласифицирани	-	(266)	-
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>	<b>-</b>	<b>2 398</b>	<b>-</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>117</b>	<b>2 384</b>	<b>95</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

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

Приходи по видове	2014	2015	2016
Сумите са в хиляди лева			
Приходи от продажби на туристически услуги	1 891	2 001	2 290
Промяна на годишна база, %	4.8%	5.8%	14.4%
Приходи от продажба на стоки	1 780	2 167	2 770
Промяна на годишна база, %	-2.4%	21.7%	27.8%
Приходи от експлоатация на летателна площадка	13	15	13
Промяна на годишна база, %	8.3%	15.4%	-13.3%
Приходи от експлоатация на спортни съоръжения и други услуги	6	50	102
Промяна на годишна база, %	-25.0%	733.3%	104.0%
Приходи от продажба на селскостопанска продукция	17	26	21
Промяна на годишна база, %	-43.3%	52.9%	-19.2%
<b>Общо</b>	<b>3 707</b>	<b>4 259</b>	<b>5 196</b>
Промяна на годишна база, %	0.8%	14.9%	22.0%

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.; Изчисления на ПФБК

Основните пазари, на които Дружеството реализира своите продажби са България и Франция. Те формират съответно 59.1% и 24.2% от продажбите на Дружеството за 2016 г. Основните фактори, повлияли върху повишението на приходите през 2016 г. са повишаването качеството на предлагания продукт, увеличаването на заетостта на х-л Форест Бийч, вили Ропотамо и вили Холидей, както и увеличаване на основния дял на продажбите на база All inclusive. Броят на нощувките отбелязва ръст от 23% в сравнение с 2015 г. Увеличен е и броят на нощувките, реализирани от Thomas Cook. Положителните резултати са в следствие повишаване на

заетостта на хотелите, привличане на повече мероприятия, налагане на пазара на реновирания хотел Форест Бийч, утвърждаване на качеството на х-л Магнолиите и др.

<b>Приходи по пазари</b>			
Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016
Вътрешен пазар	2 242	2 157	2 988
<i>Промяна на годишна база, %</i>	13.9%	-3.8%	38.5%
Франция	1 335	1 255	1 224
<i>Промяна на годишна база, %</i>	-2.2%	-6.0%	-2.5%
Други държави	94	756	848
<i>Промяна на годишна база, %</i>	-68.0%	704.3%	12.2%
<b>Общо</b>	<b>3 671</b>	<b>4 168</b>	<b>5 060</b>
<i>Промяна на годишна база, %</i>	1.2%	13.5%	21.4%

*Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.; Изчисления на ПФБК*

През 2016 г., другите приходи от дейността намаляват с 21.4%, докато през 2015 г. бе регистриран ръст от 10% главно в резултат на наличието на приходи от отписани задължения през 2015 г. както и поради липсата на субсидии през 2016 г.

#### *Разходи за дейността*

Таблицата по-долу, изготвена за посочените периоди, представя основните компоненти на разходите за дейността на Дружеството по видове.

<b>Разходи по видове</b>			
Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016
Разходи за материали	584	736	839
<i>Промяна на годишна база, %</i>	7.0%	26.0%	14.0%
Разходи за външни услуги	720	809	927
<i>Промяна на годишна база, %</i>	5.0%	12.4%	14.6%
Разходи за персонала	1143	1254	1 427
<i>Промяна на годишна база, %</i>	15.2%	9.7%	13.8%
Разходи за амортизации	767	887	877
<i>Промяна на годишна база, %</i>	1.5%	15.6%	-1.1%
Други оперативни разходи	29	34	26
<i>Промяна на годишна база, %</i>	-23.7%	17.2%	-23.5%
Изменение на запасите от готова продукция и незавършено производство	17	(2)	-
Балансова стойност на продадени стоки	596	793	1 205
<i>Промяна на годишна база, %</i>	2.1%	33.1%	52.0%
<b>Общо</b>	<b>3 856</b>	<b>4 511</b>	<b>5 301</b>
<i>Промяна на годишна база, %</i>	7.3%	17.0%	17.5%

*Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.; Изчисления на ПФБК*

Основните компоненти на разходите за дейността на Дружеството са разходите за персонала, балансовата стойност на продадените стоки, разходите за външни услуги, разходите за амортизации и разходите за материали, които през 2016 г. формират съответно 26.9%, 22.7%, 17.5%, 16.5% и 15.8% от разходите за дейността на Дружеството. През 2016 г. разходите за дейността на Дружеството се увеличават с 17.5% (0.8 млн.лв.) спрямо предходната година предимно в резултат на увеличената с 52.0% (0.4 млн.лв.) балансова стойност на продадените стоки, увеличените с 13.8% (0.2 млн.лв.) разходи за персонала, увеличените с 14.6% (0.1

млн.лв.) разходи за външни услуги и увеличените с 14% (0.1 млн.лв.) разходи за материали. Основната причина за увеличението на тези разходи е ръста на нощувките и предоставените услуги спрямо предходния период.

### Себестойност на продажбите

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

Себестойност на продажбите	2014	2015	2016
Сумите са в хиляди лева			
Разходи за амортизации	755	874	865
Разходи за поддръжка и ремонт	112	106	104
Себестойност на продадените стоки	596	793	1 205
Разходи за персонала	954	1 062	1 202
Материали за поддържане, гориво и консумативи	191	213	281
Ел. енергия и вода	254	302	329
Малотраен инвентар	87	147	138
Торове, препарати, семена	1	14	6
Други материални разходи	9	13	4
Разходи за реклама и анимации	22	21	50
Транспортни разходи	21	13	16
Местни данъци и такси	210	269	272
Концесия, франчайзинг	69	71	54
Съобщителни услуги	7	7	7
Застраховки	28	20	31
Охрана	65	65	69
Пране	69	75	76
Такси резервации и др.	24	45	81
Абонамент, поддръжка и такси	50	37	45
Обучение на персонала	-	-	62
Други разходи външни услуги	36	82	50
Командировки	-	-	22
Други разходи	3	7	5
Изменение на запасите	17	(2)	-
<b>Общо</b>	<b>3 580</b>	<b>4 234</b>	<b>4 974</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

### Административни и други разходи

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

Административни и други разходи	2014	2015	2016
Сумите са в хиляди лева			
Разходи за амортизации	13	13	12
Разходи за поддръжка и ремонт	13	1	-
Разходи за персонала	189	192	225
Материали за поддържане, гориво и консумативи	3	6	3
Ел. енергия и вода	5	5	7
Малотраен инвентар	1	1	3
Други материални разходи	-	-	1
Разходи за реклама	-	-	3
Консултантски и административни услуги	11	8	23
Местни данъци и такси	1	2	2
Охрана	5	5	5
Съобщителни услуги	1	1	2
Застраховки	5	1	1
Други разходи външни услуги	3	23	41
Командировки	2	3	1
Обезценка на вземания - начислени/(възстановени)	(13)	-	(8)
Непризнат данъчен кредит	20	-	-
Загуби от обезценка на ИМС	-	9	-
Други разходи	17	7	6
<b>Общо</b>	<b>276</b>	<b>277</b>	<b>327</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

### Финансови приходи и разходи

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

Финансови приходи/(разходи)	2014	2015	2016
Сумите са в хиляди лева			
Разходи за лихви по заеми	-	(2)	(100)
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>	<b>(100)</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.; Дружеството

Единственият компонент на финансовите приходи и разходи на Дружеството през последните три години са разходите за лихви по заеми. През 2016 г. разходите за лихви се увеличават 50 пъти спрямо предходната година. Това увеличение се дължи на факта, че през 2015 г. лихвите за заеми са почти изцяло капитализирани, а през 2014 г. са изцяло капитализирани съгласно МСС 23.

## Рентабилност

Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016
ЕБИТДА*	899	944	1 015
<i>марж</i>	24.3%	22.2%	19.5%
Печалба от оперативна дейност	132	57	138
<i>марж</i>	3.6%	1.3%	2.7%
Печалба преди облагане с данъци	132	55	38
<i>марж</i>	3.6%	1.3%	0.7%
Нетна печалба за годината	117	(14)	95
<i>марж</i>	3.2%	н.п.**	н.п.**

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.; Изчисления на ПФБК

\* Печалба преди амортизации, финансови разходи и данъци; \*\*неприложимо

Видно от представените данни от отчета, рентабилността на Дружеството на ниво ЕБИТДА се влошава до 19.5% през 2016 г. спрямо 22.2% през предходната година, поради спада на другите приходи, докато рентабилността на ниво печалба от оперативна дейност се подобрява в резултат на спада на разходите за амортизация. Рентабилността на ниво печалба преди данъци през 2016 г. се влошава в следствие на по-високите разходи за лихви (основната част на лихви по заеми през 2015 г. са капитализирани съгласно МСС 23), докато рентабилността на ниво нетна печалба се подобрява в резултат на по-ниските разходи за данъци. През 2015 г. спрямо 2014 г. рентабилността се влошава в резултат на изпреварващия ръст на разходите в сравнение с приходите от дейността.

### Друг всеобхватен доход

През 2015 г. общият всеобхватен доход се увеличава повече от 20 пъти в резултат на направената преоценка на нетекущи активи.

В дружеството е прието преоценката на сградите до тяхната справедлива стойност да се извършва обичайно на 5-годишен период от независими лицензирани оценители. Когато тяхната справедлива стойност се променя съществено на по-кратки интервали от време, преоценката може да се извършва по-често.

Към 31 декември 2015 г. със съдействието на независим лицензиран оценител инж. Даниел Динев, рег. № 100100136/14.12.2009 г. е извършен цялостен преглед и оценка на сградния фонд, включен в имоти, машини и съоръжения, които се отчитат по модела на преоценката.

При тази преоценка (Ниво 3 в йерархията на справедливите стойности) е приложен „Метод на вещната стойност“.

Приложени са средни величини на входящи данни –цена за ново строителство в диапазон от 142 до 1 200 евро на 1 кв.м. РЗП /индивидуално определена за всеки обект от туристическия комплекс/, коригирана с коефициенти за физическа, функционална и икономическа обезценка в диапазон от 15.6% до 97.4% съобразно индивидуалните характеристики на обекта.

От направената преоценка през 2015 г. е признат преоценъчен резерв в размер на 2 398 хил.лв, нетно от данъци, в т.ч. Преоценъчен резерв 2 664 хил.лв. и отсрочен данък 266 хил.лв.

Към 31 декември 2016 г. ръководството също е направило преглед и е обмислило съществуващите несигурности, влияещи върху ценовите равнища на активите, в контекста на прилаганите от дружеството справедливи стойности на сградите и е на позиция, че приложените оценки отразяват по възможния достоверен начин и са адекватни спрямо настоящите икономически условия в страната.

## Активи и пасиви

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

### Отчет за финансовото състояние

Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	39 958	45 581	45 071
Нематериални активи	13	7	10
Трайни насаждения	24	21	-
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>39 995</b>	<b>45 609</b>	<b>45 081</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси	72	83	77
Вземания от свързани предприятия	23	-	-
Търговски и други вземания	312	247	64
Парични средства и еквиваленти	627	56	86
<b>Общо текущи активи</b>	<b>1 034</b>	<b>386</b>	<b>227</b>
<b>Общо активи</b>	<b>41 029</b>	<b>45 995</b>	<b>45 308</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Основен акционерен капитал	2 000	2 000	2 000
Преоценъчен резерв	2 718	5 116	5 116
Резерви	30 546	30 652	30 652
Неразпределена печалба	117	(3)	92
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>35 381</b>	<b>37 765</b>	<b>37 860</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по получени банкови заеми	-	1 197	998
Задължения към свързани предприятия	4 000	3 700	3 719
Пасиви по отсрочени данъци	428	763	706
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>4 428</b>	<b>5 660</b>	<b>5 423</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по получени банкови заеми	-	553	199
Задължения към свързани предприятия	740	1 134	1 185
Търговски и други задължения	455	839	609
Задължения към персонала и за социално осигуряване	25	44	32
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>1 220</b>	<b>2 570</b>	<b>2 025</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>5 648</b>	<b>8 230</b>	<b>7 448</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>41 029</b>	<b>45 995</b>	<b>45 308</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

Основните компоненти на общата сума на активите на Дружеството са имоти, машини и съоръжения, които към края на 2016 г. представляват 99.5% от общата сума на активите. Към 31 декември 2016 г. общата сума на активите намалява със 0.7 млн. лв, т.е. 1.5%, до 45.3 млн. лв., което се дължи главно на намалението с 0.5 млн. лв., т.е. 1.1%, на имотите, машините и съоръженията в сравнение със счетоводния баланс към 31 декември 2015 г. в резултат на по-ниския размер на инвестициите на Дружеството през 2016 г. Търговските и други вземания също така регистрират спад от 74.1% или 0.2 млн.лв. през 2016 г. спрямо предходния период.

В долната таблица е представено изменението в сумата на имоти, машини и съоръжения към 31 декември 2014 г., 31 декември 2015 г. и 31 декември 2016 г. като следствие от изпълнението на инвестиционната програма на Дружеството.

Имоти, машини и съоръжения Към 31 декември	2014		2015		2016	
	хил.лв	% от ИМС	хил.лв	% от ИМС	хил.лв	% от ИМС
Земи	11 701	29.3%	11 701	25.7%	11 701	26.0%
Сгради	15 035	37.6%	17 400	38.2%	24 752	54.9%
Машини и съоръжения	5 572	13.9%	5 637	12.4%	6 257	13.9%
Транспортни средства	79	0.2%	56	0.1%	42	0.1%
Стопански инвентар	88	0.2%	1 391	3.1%	1 342	3.0%
Растения носители*	-	0.0%	-	0.0%	20	0.0%
В процес на придобиване	7 483	18.7%	9 396	20.6%	957	2.1%
<b>Общо ИМС</b>	<b>39 958</b>	<b>100.0%</b>	<b>45 581</b>	<b>100.0%</b>	<b>45 071</b>	<b>100.0%</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.; Изчисления на ПФБК

\*Съгласно изменения в МСС 16 и МСС 41, в сила от 1 януари 2016 г., „растения носители“ се отчитат по същия начин, както имотите, машините и съоръженията в МСС 16.

Основните елементи в структурата на пасивите на Дружеството са дългосрочните и краткосрочните заеми, които към края на 2016 г. представляват съвкупно 76.1% от всички пасиви. Освен тях значителни са задълженията за отсрочени данъци и търговските и други задължения, които представляват съответно 9.5% и 8.2% от всички пасиви към края на 2016 г.

Търговските и други задължения включват основно задължения към доставчици и получени аванси. Отсрочените данъци са формирани главно в резултат на по-високата справедлива стойност на имотите, машините и съоръженията в сравнение с тяхната балансова стойност.

Към 31 декември 2016 г. общата сума на пасивите намалява с 0.8 млн. лв., или 9.5%, до 7.5 млн. лв. Това намаление се дължи главно на намалението от 0.5 млн. лв., или 8.6%, на общите заеми на Дружеството. Търговските и други задължения също намаляват с 0.2 млн. лв., или 27.4%.

## Капиталови ресурси, парични потоци и задлъжнялост

### Парични потоци

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

#### Оперативна дейност

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

#### Инвестиционна дейност

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

#### Финансова дейност

Нетните парични потоци от финансовата дейност на Дружеството включват основно постъпления и плащания свързани с получаването на заемни финансови инструменти както и получени финансираня от държавата.



## Парични средства и парични еквиваленти

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

## Парични потоци

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

### Отчет за паричните потоци

Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти	4 447	5 052	6 210
Плащания на доставчици	(2 541)	(2 129)	(3 629)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(1 069)	(1 244)	(1 450)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	729	449	(144)
Получени финансираня от държавата	11	14	-
Получени/(изплатени) лихви, нетно	-	(2)	-
Курсови разлики, нето	10	8	9
Други постъпления/(плащания), нето	1	(1)	(6)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>1 588</b>	<b>2 147</b>	<b>990</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Придобиване на ИМС	(6 422)	(4 059)	(381)
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	<b>(6 422)</b>	<b>(4 059)</b>	<b>(381)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
Постъпления/(плащания) от заеми	4 606	1 484	(553)
Платени лихви и такси по инвестиционни заеми	-	(143)	(26)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>4 606</b>	<b>1 341</b>	<b>(579)</b>
<b>Нетно увеличение/ (намаление) на паричните средства и еквиваленти</b>	<b>(228)</b>	<b>(571)</b>	<b>30</b>
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	855	627	56
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>627</b>	<b>56</b>	<b>86</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

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

През 2014 г. и през 2015 г. оперативната дейност генерира растящ положителен паричен поток в резултат на изпреварващия ръст на постъпленията от клиенти пред плащанията към доставчици. През 2016 г., обаче, оперативната дейност генерира входящ нетен паричен поток от 1 млн.лв., което представлява намаление с 53.9% спрямо 2015 г. Основните причини за намалението на нетния паричен поток от оперативна дейност са увеличението с 1.5 млн.лв., или с 70%, на плащанията към доставчици, платените данъци (без данъци върху печалбата) в размер на 0.1 млн.лв. през 2016 г. спрямо възстановените данъци в размер на 0.4 млн.лв през 2015 г. и увеличението с 0.2 млн.лв., или с 16.6% на плащанията на персонала и за социално осигуряване. Намалението на паричния поток от оперативна дейност е частично компенсирано от увеличението с 1.2 млн.лв., или с 22.9%, на постъпленията от клиенти.

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

През 2014 г. и през 2015 г. Дружеството регистрира най-големите си в 5-годишната си история като самостоятелно Дружество нетни изходящи парични потоци в резултат на изпълнението на

инвестиционната си програма по реконструкцията на хотел Форест Бийч и изграждането на ресторант Бисер. През 2016 г. нетния изходящ паричен поток регистрира спад до 0.4 млн.лв., или с 90.6%, спрямо предходната година в резултат на по-ниско планираните и изпълнени капиталови разходи.

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

През 2014 г. и през 2015 г. Дружеството е генерирало входящ нетен паричен поток в резултат на получените заеми основно от свързани лица през 2014 г. и от банкова институция през 2015 г. През 2016 г. финансовата дейност е генерирала изходящ нетен паричен поток от 0.6 млн. лв. в резултат на намалението на задлъжнялостта на Дружеството към банкови институции.

**Капиталови ресурси**

Дружеството финансира операциите си с парични средства от оперативна дейност. Освен това, към датата на настоящия проспект Дружеството разчита на следните външни източници на финансиране: (i) привлечен акционерен капитал; (ii) банкови заеми; (iii) заеми от свързани лица; и (iv) търговски задължения, включително задължения към доставчици и получени аванси.

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

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

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

**Задлъжнялост**

Към 31 декември 2016 г. дългосрочните заеми на Дружеството са в размер на 4.6 млн. лв., а към 31 декември 2015 г. и към 31 декември 2014 те са съответно 4.9 млн. лв. и 4 млн.лв. Към 31 декември 2016 г. краткосрочните заеми на Дружеството са в размер на 1.1 млн. лв., а към 31 декември 2015 г. и към 31 декември 2014 те са съответно 1.3 млн. лв. и 0.7 млн.лв.

Таблицата по-долу представя определена информация, свързана със заемите и нетния дълг на Дружеството съответно към 31 декември 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

Финансови пасиви	Към 31 декември		
	2014	2015	2016
Сумите са в хиляди лева			
<b>Нетекущи заеми, вкл.</b>	<b>4 000</b>	<b>4 897</b>	<b>4 598</b>
Банкови заеми	-	1 197	998
Заеми от свързани лица	4 000	3 700	3 600
<b>Текущи заеми, вкл.</b>	<b>728</b>	<b>1 308</b>	<b>1 072</b>
Банкови заеми	-	553	199
Заеми от свързани лица	728	755	873
<b>Общо заеми</b>	<b>4 728</b>	<b>6 205</b>	<b>5 670</b>
Минус парични средства и еквиваленти	627	56	86
<b>Нетен дълг</b>	<b>4 101</b>	<b>6 149</b>	<b>5 584</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

## Заемни споразумения и кредитни финансови инструменти

Таблицата по-долу представя заемите на Дружеството съответно към 31 декември 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

Вид на финансиране	Кредитор	Валута	Договорена сума, хил.лв	Падѐж	Размер към 31 декември, хил.лв.		
					2014	2015	2016
Инвестиционен кредит		Евро	1 750	2022г.	-	1 750	1 197
<b>Общо банкови заеми</b>					<b>-</b>	<b>1 750</b>	<b>1 197</b>
Заем от свързани лица	Албена АД	Лева	4 000	2023г.	4 105	4 114	4 130
Заем от свързани лица	Албена Тур ЕАД	Лева	340	2017г.	-	341	343
Заем от свързани лица	Тихия кът АД	Евро	606	2015г.	606	-	-
Заем от свързани лица	Албена Холдинг АД	Лева	1 800	2015г.	17	-	-
<b>Общо заеми от свързани лица</b>					<b>4 728</b>	<b>4 455</b>	<b>4 473</b>
<b>Общо заеми</b>					<b>4 728</b>	<b>6 205</b>	<b>5 670</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.; Дружеството

Таблицата по-долу представя заемите на Дружеството и средния ефективен лихвен процент съответно към 31 декември 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

	2014	2015	2016
Банкови заеми, хил.лв.	-	1 750	1 197
Среднопретеглен лихвен процент за периода		2.60%	2.60%
Заеми от свързани лица, хил.лв.	4 728	4 455	4 473
Среднопретеглен лихвен процент за периода	1.12%	2.52%	2.52%

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.; Дружеството

Дружеството няма одобрени лимити за заемни средства, които не са използвани.

Дружеството няма неизползвани заеми.

### Обезпечения по заеми

Към 31 декември 2016 г. заемите на Дружеството са обезпечени с дълготрайни материални активи на стойност 3.9 млн.лв.

### Косвени и условни задължения и ангажименти

Дружеството няма косвени и условни задължения

### Съдебни дела

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

## Капиталови разходи

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

Таблиците по-долу представят информация за капиталовите разходи на Дружеството за посочените периоди.

## Инвестиционни разходи

Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016	05.04.2017
Имоти, машини и съоръжения	6 211	3 847	421	179
Нематериални активи	-	-	10	-
Инвестиции в трайни насаждения	28	-	-	-
<b>Общо инвестиции</b>	<b>6 239</b>	<b>3 847</b>	<b>431</b>	<b>179</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.; Дружеството

## Инвестиционни разходи по видове

Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016	05.04.2017
Реконструкция хотел Нептун (Форест Бийч)	6 012	-	96	43
Сцена за анимация	-	-	-	119
Реконструкция, оборудване и обзавеждане на ресторант Бисер	98	2 678	45	-
Изграждане басейн Бисер (Форест Бийч)	-	770	73	-
Ремонти и обновяване на хотелска и ресторантска база	101	330	170	10
Други инвестиции	28	69	47	7
<b>Общо инвестиции</b>	<b>6 239</b>	<b>3 847</b>	<b>431</b>	<b>179</b>

Източник: Дружеството

През периода от 31 декември 2016 г. до датата на проспекта не са извършвани значими за Дружеството капиталови разходи, като най-основните инвестиции са за изграждане на сцена за анимация и реконструкция на хотел Нептун.

През 2016 г. не са извършвани значими за Дружеството капиталови разходи, като най-основните инвестиции са за ремонти и обновяване на хотелска и ресторантска база.

През 2015 г. е извършена основна реконструкция на ресторант Бисер, строен през 1974 г. Изграден е ресторант с 1 000 места с модерно и функционално оборудване и обзавеждане. Капиталовите разходи във връзка с реконструкцията на ресторант Бисер представляват 69.6% от всички капиталови разходи. Друг по-значим проект през 2015 г. е изграждането на басейн Бисер с площ 660 кв. м. Обновен е и старият басейн с облицовка от стъклокерамика. Направено е преобзавеждане и освежаване на хотел Магнолиите и климатизация на студена кухня в ресторанта.

През 2014 г. капиталовите разходи на Дружеството се увеличават значително с 5.6 млн. лв., или почти 10 пъти спрямо 2013 г., до 6.2 млн. лв. През тази година общо 6 млн. лв. или 96.4% от всички капиталови разходи, са за реализацията на инвестиционната програма свързана с основна реконструкция на построения през 1968 г. хотел Нептун. След реконструкцията сградата е четиризвезден хотел Форест Бийч, предлагащ 118 студия и апартаменти с интересен дизайн от съвременен тип.

Дружеството финансира горепосочените капиталови разходи по инвестиционна програма 2014 и 2015 г с инвестиционни заеми от банкови институции и заеми от свързани лица, а инвестиционната програма през 2016 г. е финансирана със собствени средства.

## Текущи и планирани инвестиции

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

През 2017 г. инвестиционните планове на Дружеството са свързани главно с:

- Оптимизиране оборудването на р-т Форест бийч
- Изграждане сцена за анимация
- Климатизиране на 150 вили Холидей и Ропотамо
- Реконструиране търговска зала р-т Нептун в поливалентна зала
- Освежаване обзавеждане на хотелска база
- Ремонт котелно х-л Бисер и КПС Магнолиите
- Проектиране фойе и 50 -60 студия в хотел Форест бийч

Общият размер на планираните инвестиции за гореизброените дейности е 418 хил. лв. за 2017 г.

Горепосочените инвестиции се реализират на територията на България.

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

### **Информация за главните бъдещи инвестиции, за които органите на управление вече са поели твърди ангажименти**

Към датата на проспекта Дружеството има сключен договор за изграждане на Сцена за анимация на стойност 142 хил.лв., от които към датата на проспекта са изпълнени инвестиции на стойност 119 хил.лв.

### **Декларация относно оборотния капитал**

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

### **Тенденции и перспективи**

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

Приходите на Дружеството за 2016 г. бележат ръст от 22.0% в сравнение с 2015 г. главно в резултат на ръста на продажбите на вътрешния пазар и пазарите от Източна Европа. Увеличението на приходите е постигнато в резултат на увеличение на цените, повишаване на заетостта на хотелите, привличане на повече мероприятия, налагане на пазара на реновирания хотел и ресторант Форест Бийч, утвърждаване на качеството на х-л Магнолиите и др.

Поради естеството на бизнеса, който предполага предварителни продажби (записвания), към датата на изготвяне на проспекта Дружеството има до голяма степен яснота за перспективите за текущата финансова година.

Ръководството вярва, че финансовите перспективи на Дружеството за 2017 г. са положителни, като не се очаква проявление на други съществени фактори, които да окажат значително влияние върху настоящите тенденции в развитието на Дружеството.

## **Последни развития**

На 24 януари 2017 г. е сключен договор с Министерство на туризма за отдаване под наем на морски плаж „Младост – ММЦ“, разположен на територията на Община Приморско, за срок от пет години. Годишната наемна цена за първата година е в размер на 121 хил.лв. с включен ДДС. За всяка следваща година, годишната наемна цена се индексира, съгласно Методиката за определяне на минималния размер на наемната цена за морските плажове по реда на чл.8, ал.2 и 3 от ЗУЧК, приета с Постановление №9 от 19.01.2015 г. Дружеството е предоставило безусловна и неотменяема банкова гаранция в размер на 30% от наемната цена за първата година. За всяка следваща година от договора за наем, гаранцията е в размер на 30% от индексирания за годината цена и се внася до 31 март на съответната година.

## **Последни развития за Групата**

На 16 януари 2017 г. „Албена“ АД финализира сделката по продажба на дъщерно дружество „Фохар“ АД.

На 01 февруари 2017 г. е вписано увеличение на капитала на „Бялата Лагуна“ ЕАД с 800 хил.лв.

На 10 февруари 2017 г. е взето решение за увеличение на капитала на дъщерно дружество „Приморско клуб“ АД с 4 000 хил.лв.

На 16 февруари 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 15 774 бр. акции на „Албена“ АД.

Няма други съществени промени във финансовата или търговска позиция на Дружеството и Групата между 31 декември 2016 г. и датата на Проспекта.

## 8. ПРЕГЛЕД НА БИЗНЕСА

### Общ преглед

Предметът на дейност на „Приморско клуб“ ЕАД включва хотелиерство, ресторантьорство, туроператорски услуги, авиация, услуги, свързани с международен и вътрешен туризъм, управление и поддръжка на съоръженията на Приморско клуб и др.

Приморско клуб се намира в южната част на българското Черноморско крайбрежие и е с територия от 60 ха. Ваканционното селище има отлично разположение в непосредствена близост до прекрасен плаж и сред зелена дъбова гора. Плажът се стопанисва от „Приморско клуб“ ЕАД и се ползва предимно от негови туристи, тъй като то е собственик на 90 % от прилежащата до плажа територия. Близостта до Приморско и Китен е важна характеристика за територията, която позволява да се използват всички предимства на градската среда, но и да се избегнат нейните негативи поради наличието на зеленина. На 45 км. северно от Приморско е гр.Бургас и неговото международно летище, а само на 3 км. на запад е разположено летище „Приморско“ – собственост на “Приморско клуб” ЕАД, което е предназначено за лека авиация. Приморско клуб е собственик на 1 136 декара земя, от които 660 декара са урбанизирана земя.

Приморско клуб разполага към момента с 300 вили, два хотела 4\* и един хотел 1\*. Общият капацитет на хотелската база е 2 500 легла. Хотел Магнолиите е най-големият и предлага 186 двойни стаи и 4 апартамента. Магнолиите е клубен хотел от френската верига Lookéa, известен с традиционно доброто обслужване и отличната кухня. Хотелът разполага с All inclusive ресторант с 480 места, 3 бара, спа център, детска площадка, оборудвана анимационна зала с 320 места, обширна паркова зона и др.

Хотел Форест бийч е напълно реновиран през 2014 г. и предлага 114 модерно обзаведени и оборудвани студиа и 4 апартамента. Хотелът разполага с два басейна с площ 700 м<sup>2</sup> и ресторант с 900 места. Хотел Бисер е с капацитет 390 легла, разположени в 152 стаи и 9 апартамента. Вили Ропотамо Лотос представляват три вили, всяка с капацитет за настаняване до 6 възрастни и 3 деца. Вили Ропотамо мезонет са двадесет комфортни климатизирани вили на две нива, подходящи за настаняване до трима възрастни и 2 деца. Вили Ропотамо обединяват 51 вили, подходящи за настаняване на семейства с едно или две деца. Вили Холидей представляват 106 вили, подходящи за настаняване на двама възрастни и две деца.

Приморско клуб функционира от м. юни до м. септември. Курортът посреща годишно над 20 хил. туристи, които реализират над 140 хил. нощувки. Традиционно най-големите клиенти на „Приморско клуб“ ЕАД са Look Voyage (Франция), Cedok (Чехия), Neva и Solvex (Русия) и др.

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

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

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

През 2016 г. в к-с Приморско са реализирани 141 500 бр.нощувки, което е с 26 854 бр. повече от реализираните през 2015 г. (114 646 бр.). Приходите от дейността са в размер на 5 196 хил. лв., с +937 хил. лв. повече от 2015 г. EBITDA е 1 015 хил. лв., а нетния финансовият резултат на „Приморско клуб“ ЕАД за 2016 г. е печалба в размер на 95 хил.лв., а през 2015 г. финансовият резултат е счетоводна загуба в размер на 14 хил. лв.

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

### Ключови показатели за „Приморско клуб“ ЕАД

Сумите са в хиляди лева	2014	2015	2016
Приходи	3 707	4 259	5 196
Печалба от оперативна дейност	132	57	138
Нетна печалба	117	(14)	95
Активи	41 029	45 995	45 308
Инвестиционни разходи	6 239	3 847	431
Средно-списъчен брой служители, бр.	111	112	105

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.; Дружеството

### История

„Албена“ АД придобива Международния младежки център Приморско през 2001 г., а през 2011 г. в резултат на успешно проведена процедура по преобразуване отделя активите му в отделна компания „Приморско клуб“ ЕАД, 100% собственост на „Албена“ АД.

Капиталът на дружеството е внесен изцяло към датата на регистрацията му. От първоначалната регистрация на дружеството до настоящия момент не са извършвани промени в предмета на дейност на „Приморско клуб“ ЕАД.

„Приморско клуб“ ЕАД е публично дружество на основание чл.110, ал.2, във връзка с чл.122, ал.1 от ЗППЦК, като акциите му са регистрирани за търговия на Българската фондова борса.

### Организационна структура

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

Предметът на дейност на „Албена“ АД е хотелиерство, ресторантьорство, туроператорска дейност в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимите разрешения; продажба на стоки от внос и местно производство; външно-икономическа 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.

В момента Групата Албена включва „Албена“ АД и 22 дъщерни компании (и техните дъщерни дружества) в страната и чужбина, като най-голямо е значението на курорта Албена, който генерира над 70% от приходите на Групата. Съвкупният туристически продукт на курорта Албена включва следните основни направления:

- Нощувки в хотелската база на комплекса, включваща 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.

„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, „Соколец-Боровец“ АД, „Хемустурист“ АД 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, „Албена Автотранс“ АД както и чрез „Фламинго Турс“ ЕООД със седалище в Германия
- **Медицинска и балнеологична дейност** – чрез „Медицински Център „МЦ Медика Албена“ ЕАД, Специализирана Болница за Рехабилитация „СБР Медика – Албена“ ЕООД, „Дрогерии Медика Албена“ ЕООД и Здравно учреждение „ЗУ Медика Албена“ АД.
- **Земеделие и производство на селскостопанска продукция** – чрез дружествата „Еко Агро“ АД.
- **Строителство** – „Екострой“ АД и „Актив СИП“ ООД
- **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, „Фохар“ АД, „Ико – Бизнес“ АД, „Идис“ АД, „Добруджански текстил“ АД, „България-29“ АД, „Алфа Консулт 2000“ ЕООД и „Ахтопол Ризорт“ ЕАД

Към 31 декември 2016	% на инвестицията
<b>Дъщерни предприятия регистрирани в страната:</b>	
Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100.00%
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	100.00%
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	100.00%
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	100.00%
Алфа консулт 2000 ЕООД	100.00%
Бялата лагуна АД - с.Топола, община Каварна	100.00%
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99.99%
Фохар АД - гр.София	99.70%
Ико - Бизнес АД - гр.Пловдив	99.68%
Идис АД - гр.Варна	98.88%
Хемустурист АД - гр.Габрово	98.39%
Албена автотранс АД - к.к.Албена	98.23%
Соколец-Боровец АД - к.к.Боровец	98.15%
Екоагро АД – к.к. Албена	97.70%
Добруджански текстил АД - гр.Добрич	93.69%
България-29 АД - гр.София	86.94%
Екострой АД – гр.Добрич	67.00%
Тихия кът АД – гр.Балчик	75.00%
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	50.15%
<b>Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:</b>	
Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	89.43%
Визит България ЕООД – Румъния	100.00%
Фламинго Турс ЕООД – Германия	100.00%
<b>Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:</b>	
Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Интерскай АД и асоциирано на Екострой АД	90.09%
ДП Екострой Украйна – дъщерно дружество на Екострой АД	67.00%
Дрогерии Медика Албена ЕООД – дъщерно дружество на Медицински център Медика Албена ЕАД	100.00%
Ахтопол Ризорт ЕАД - дъщерно дружество на Ико Бизнес АД	100.00%

Източник: „Албена“ АД

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

Към 31 декември 2016	% на инвестицията
Здравно Учреждение Медика Албена АД	49.00%
Бряст Д АД	45.90%

Източник: „Албена“ АД

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

Следващата таблица представя акционерната структура на „Албена“ АД към датата на проспекта.

Акционер	Брой акции	% от капитала
"Албена Холдинг" АД	2 708 614	63.39%
УПФ Доверие	256 790	6.01%
Други	1 307 722	30.60%
<b>Общо</b>	<b>4 273 126</b>	<b>100.00%</b>

Източник: „Албена“ АД

## Основни пазари

Въпреки увеличението на продажбите на външни пазари, България остава с най-голям дял в структурата на продажбите на „Приморско клуб“ ЕАД. Освен България като ключов пазар може да бъде открит Франция, поради факта, че Хотел Магнолиите е клубен хотел от френската верига Lookéa. Приходите от продажби по пазари за последните 3 години, на база на държавата, от която е клиента, в хил. лв., са представени в следната таблица:

Приходи по пазари	2014	2015	2016
Сумите са в хиляди лева			
Вътрешен пазар	2 242	2 157	2 988
Франция	1 335	1 255	1 224
Други държави	94	756	848
<b>Общо</b>	<b>3 671</b>	<b>4 168</b>	<b>5 060</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

През 2016 г. приходите от дейността на Дружеството са в размер на 5 196 хил.лв. което представлява ръст от 937 хил.лв. или 22.0% в сравнение с 2015 г., когато приходите са били 4 259 хил.лв., или с 14.9% от повече от приходите през 2014 г. Таблицата по-горе ясно показва кои пазари са основните фактори за това представяне. Основните пазари, на които Дружеството реализира своите продажби са България и Франция. Те формират съответно 59.1% и 24.2% от продажбите на Дружеството за 2016 г. Основните фактори, повлияли върху повишението на приходите през 2016 г. са повишаването качеството на предлагания продукт, увеличаването на заетостта на х-л Форест Бийч, вили Ропотамо и вили Холидей, както и увеличаване на основния дял на продажбите на база All inclusive. Броят на нощувките отбелязва ръст от 23% в сравнение с 2015 г. Увеличен е и броят на нощувките, реализирани от Thomas Cook. Положителните резултати са в следствие повишаване на заетостта на хотелите, привличане на повече мероприятия, налагане на пазара на реновирания хотел Форест Бийч, утвърждаване на качеството на х-л Магнолиите и др.

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

Приходи по видове	2014	2015	2016
Сумите са в хиляди лева			
Приходи от продажби на туристически услуги	1 891	2 001	2 290
Приходи от продажба на стоки	1 780	2 167	2 770
Приходи от експлоатация на летателна площадка	13	15	13
Приходи от експлоатация на спортни съоръжения и други туристически услуги	6	50	102
Приходи от продажба на селскостопанска продукция	17	26	21
<b>Общо приходи</b>	<b>3 707</b>	<b>4 259</b>	<b>5 196</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

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

Като референтна информация по-долу предоставяме данни от НСИ за 2014-2016 г. относно дейността по настаняване на черноморските курорти от национално значение<sup>5</sup>.

Брой реализирани нощувки	2014		2015		2016	
	Общо	в т.ч. чужденци	Общо	в т.ч. чужденци	Общо	в т.ч. чужденци
Албена	1 316 410	1 000 151	1 230 396	926 104	1 340 806	1 085 171
Дюни	276 562	244 302	250 926	217 795	309 380	280 692
Елените	143 211	101 631	100 766	57 238	106 026	67 645
Златни пясъци	2 883 832	2 663 604	3 038 155	2 792 697	3 811 327	3 527 154
Св. Константин и Елена	665 293	461 218	557 761	352 115	639 166	398 540
Слънчев бряг	4 387 191	4 171 487	4 243 024	3 965 862	5 179 797	4 855 644

Източник: НСИ

## Конкурентни предимства

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

- **Част от най-голямата хотелиерска компания в България с 47 години история, изградено име и висок корпоративен имидж**

Като дъщерна компания на „Албена“ АД, „Приморско клуб“ ЕАД е носител на всички позитивни асоциации, с които „брендът“ е популярен - отлично качество и разнообразие на предлаганите услуги, квалифициран мениджмънт и стабилното финансово представяне през всички години, през които съществува като търговско дружество.

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

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

„Приморско клуб“ ЕАД е част от най-голямата хотелиерска група в България - Албена, чиято приватизация под едно управление и с единна бизнес стратегия позволява запазването на инфраструктурата и зелените площи в управляваните комплекси и предотвратява презастрояване, което става масово по време на възходящия икономически цикъл в други български курорти, приватизирани като отделни активи.

Мащабът е изключително благоприятен фактор за бизнеса на компаниите от групата (в т.ч. и „Приморско клуб“ ЕАД, като позволява договаряне на по-благоприятни условия с туроператори, доставчици и др. и едновременно с това дава възможност на Дружеството да реализира значителни икономии в оперативната си дейност, като например по-ниски разходи за реклама и маркетинг като цяло в сравнение с рекламирането на отделни хотели.

<sup>5</sup> Определени с Решение № 45 на МС от 25.1.2005 г.

- **Качествена и разнообразна хотелска база**

Понастоящем „Приморско клуб“ ЕАД разполага с 4 хотелски бази (от една до четири звезди) и 650 стаи. През последните години Дружеството е инвестирало над 10 млн. лв. в реновиране и подобрения на местата за настаняване и прилежащата инфраструктура, което позволява да се предлагат услуги на по-високи цени съответно да се реализира по-висока печалба.

- **Отлични природни дадености, добра инфраструктура**

Отличните природни дадености на „Приморско клуб“ ЕАД - великолепна местност, съчетаваща дъбовите гори на природен парк Странджа и топлите южни брегове на Черно море с прекрасна плажна ивица – представляват едно от най-важните конкурентни предимства на Дружеството. Ваканционното селище е разположено на 677 декара. Плажната ивица с пясъчни дюни е с дължина над 2 км. и достига широчина до 200 м. Близостта на природен парк Странджа допълнително допринася за изключително благоприятните условия за почивка във ваканционното селище. Ваканционното селище разполага с летище за лека авиация върху 173 декара, на които се развиват екстремни спортове и земеделски земи 286 декара, като върху тях се произвеждат хранителни продукти за нуждите на ваканционното селище. Приморско клуб се намира на 2 км южно от гр. Приморско, и на 55 км от Бургас и най-голямото българско черноморско летище.

- **Конкурентни цени**

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

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

Сред най-силните страни на Албена като група са изградените стабилни взаимоотношения с чуждестранни туроператори (в допълнение към собствената мрежа за продажба на туристически пакети). Това позволява оптимална заетост на хотелите на във ваканционно селище „Приморско клуб“ ЕАД. Тези взаимоотношения дават възможност за финансиране на част от инвестиционните проекти чрез авансови плащания от туроператорите за туристическите пакети.

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

„Приморско клуб“ ЕАД разполага с голям спортен комплекс с футболно игрище, терени за волейбол и баскетбол и три реновирани тенис корта. Природните дадености на ваканционното селище са предпоставка за развитие както на плажни спортове, така и за провеждане на състезания по спортно ориентиране, колоездене, пешеходен туризъм и екстремни спортове.

Към това можем да добавим няколко модерно оборудвани конферентни зали, най-голямата от които е с 300 места и уелнес център в комплекс Магнолиите, който е единствен по рода си в района на Приморско.

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

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

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

## **Стратегия**

Разнообразието на туристическия продукт е най-важния фактор за привличане на нови клиенти и увеличаване на пазарния дял в сектора, в който оперира Дружеството. Стратегията на „Приморско клуб“ ЕАД е да се направи структурна промяна на материалната база в насока развиване като 4- и 5-звездно семейно и спортно ваканционно селище от затворен тип, с 6 месеца активен сезон. Бъдещото развитие на Дружеството включва:

- Реновиране на хотелската база, включително модернизация на съществуващите хотели и изграждане на нови, 4- и 5-звездни хотели. Прилагане на нова концепция за хотелските стаи, съвместяваща предимствата на курорта, опита и иновациите в индустрията. Развитие на спортната и атракционната база.
- Развитие и оптимизиране на вътрешната инфраструктура на ваканционното селище с крайна цел то да се превърне в затворен семеен комплекс с екологичен профил и спортна ориентация.
- Изравняване на нивата на предлаганите услуги като категория и качество и обогатяване палитрата от допълнителни услуги. Постигане на хомогенност в предлагането.
- Подобряване на оперативната ефективност с фокус върху оптимизиране на персонала и контрол върху разходите чрез стандартизирането им.
- Увеличаване на средния приход от стая чрез подобряване на системата за управление на заетостта.
- Ръст на заетостта на хотелите чрез постоянни маркетингови усилия и увеличаване на директните продажби и продажбите онлайн.
- Увеличаване на заетостта на спортните и конферентни съоръжения чрез привличане и организиране на нови значими спортни и културни мероприятия.
- Удължаване на летния сезон до минимум 6 месеца
- Устойчиво развитие на Дружеството в дългосрочен план.

## **Научноизследователска и развойна дейност**

С оглед характера на основния си бизнес, Дружеството не осъществява научноизследователска и развойна дейност.

## **Основни доставчици и клиенти**

„Приморско клуб“ ЕАД реализира основна част от продажбите си на външните пазари. Основните туроператори за ваканционното селище са френския Look voyages (част от групата на TUI) и Thomas Cook Eastern Europe.

Освен с основните си партньори, „Приморско клуб“ ЕАД работи успешно през годините с редица други чужди туроператори. На немски пазар това са Alltours и Flamingo tours. На руския пазар – Солвекс, Васи, Добър Ден и др. На пазар Румъния – Paradise, Club Magelan, Nova Travel и др. На пазар централна и източна Европа са Fisher, Rainbow, Solvex Bratislava.

На българския пазар дружеството развива продажбите си в няколко направления: договори с големи туроператори (Sunny Tours, Астрал Холидейз, Версо травел и др.), продажби чрез бюра за директни продажби в градовете София, Варна, Пловдив, Добрич, Русе и Габрово (собственост на друга дъщерна компания от групата – Албена тур), on-line продажби на интернет страницата на дружество [www.primorskoclub.bg](http://www.primorskoclub.bg), продажби през кол-центъра на групата Албена.

Като голям и постоянен пазар групата Албена е предпочитан партньор, както за големите доставчици, така и за дребните производители. Това предполага силната ѝ позиция при договарянето с доставчиците и възможност за голям избор между тях. „Приморско клуб“ ЕАД изгражда своята стратегия за доставки, като съчетава възможностите предлагани от големите доставчици на групата с потенциала на местните производители.

## **Съществени договори**

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

По същността си тези договори представляват договор за разпределяне/алокиране на стаи към определен туроператор, който да препродава различните услуги предлагани от „Приморско клуб“ ЕАД за определен период от време, в определена държава и при определени условия и засягат основни аспекти на отношенията между туроператорите и Дружеството. В общия случай, с тези договори се определя броят разпределени/алокирани стаи към туроператора и условията, при които броят им подлежи на промяна. С договорите се определят цените за предлагане на услугите на „Приморско клуб“ ЕАД от туроператора (без предварително да е ясен реалния общ обем на тези услуги и съответно тяхната крайна стойност), изискванията за разгласяване от страна на туроператора и процедурата при публикуване на други оферти от страна на Дружеството. С тях се урежда методиката за резервиране на нощувки и услуги, изплащането на задължението от страна на туроператора за заявените и използваните услуги, както и фактурирането им от страна на „Приморско клуб“ ЕАД и други свързани въпроси. Договорите регламентират различните задължения и отговорности на двете страни помежду им, към трети лица, както и стъпките за разрешаване на възникнали противоречия.

На 24 януари 2017 г. е сключен договор с Министерство на туризма за отдаване под наем на морски плаж „Младост – ММЦ“, разположен на територията на Община Приморско, за срок от пет години. Годишната наемна цена за първата година е в размер на 121 хил.лв. с включен ДДС. За всяка следваща година, годишната наемна цена се индексира, съгласно Методиката за определяне на минималния размер на наемната цена за морските плажове по реда на чл.8, ал.2 и 3 от ЗУЧК, приета с Постановление №9 от 19.01.2015 г. Дружеството е предоставило безусловна и неотменяема банкова гаранция в размер на 30% от наемната цена за първата година. За всяка следваща година от договора за наем, гаранцията е в размер на 30% от индексиранията за годината цена и се внася до 31 март на съответната година.

Предишният договор за наем на морски плаж „Младост-ММЦ“ е подписан на 05 юли 2011 г. с Областната управа Бургас със срок на действие за 5 години от датата на подписване с годишна наемна цена за първата година 82 590 лв. с ДДС. За всяка следваща година от договора за наем годишната наемна цена се индексира, съгласно Методиката за определяне на минималната наемна цена при отдаване под наем на морските плажове по реда на чл.8,ал.2 от ЗУЧК приета с Постановление №67 от 24.03.2009 г. на МС и изменена и допълнена с

Постановление №47 от 24.03.2010 г. С Допълнително споразумение от 16 май 2016 г. договорът е продължен за срок до 30 септември 2016 г.

## Съществени договори на Групата

С решение на общото събрание на акционерите на „Албена“ АД, проведено на 12 декември 2016 г., то е одобрило и овластило Съвета на директорите и Изпълнителния директор на „Албена“ АД да сключат сделка в резултат на която за дружеството възникват задължения по чл.114, ал1, т.2 от ЗППЦК, при условията на изготвения от Съвета на директорите мотивиран доклад. Предмет на сделката е сключване на споразумение между „Албена“ АД и финансиращата банка на основание чл.101 ЗЗД по силата на което дружеството да встъпи в дълга на „Бялата Лагуна“ ЕАД в качеството на съдлъжник по договор за кредит в размер на 13 705 000 евро.

С договор за преобразуване на търговски дружества чрез вливане е извършено преобразуване чрез вливане на „Албена Инвест Холдинг“ АД (Преобразуващо се дружество) в „Албена“ АД (Приемащо дружество). Вливането е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 01 ноември 2016 г. През 2016 г. „Албена“ АД продава инвестицията си в размер на 4 920 хил.лв. в дъщерното дружество „Екоплод“ ЕООД.

На 16 януари 2017 г. е финализирана от „Албена“ АД сделката по продажба на дъщерно дружество „Фохар“ АД.

Освен описаните по-горе договори, както и договори за банкови заеми във връзка с оперативна и инвестиционна дейност, през последните две години, предхождащи датата на проспекта Дружеството и Групата не са били страна по договор, различен от договорите, сключени по време на обичайната дейност, който би могъл да се дефинира като значителен.

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

## Застрахователно покритие

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

## Значителни дълготрайни материални и нематериални активи

Основните материални активи на „Приморско клуб“ ЕАД са сградите и конструкциите. Дейността на Дружеството е изключително зависима от тези активи и затова основните страни на дейността и инвестициите му са свързани с тяхното поддържане и развитие.

В долната таблица са представени основните имоти, машини и съоръжения към 31 декември 2016 г., по балансова стойност, както следва:

Имоти, машини и съоръжения	хил.лв
Земи	11 701
Сгради	24 752
Машини и съоръжения	6 257
Транспортни средства	42
Стопански инвентар	1 342
Растения носители	20
Активи в процес на придобиване	957
<b>Общо ИМС</b>	<b>45 071</b>

Източник: Одитиран годишен финансов отчет за 2016 г.



Към 31 декември 2016 г. „Приморско клуб“ ЕАД има ДМА с балансова стойност 45.1 млн. лв., което представлява 99.5% от всички активи на Дружеството. За повече информация относно ДМА на Дружеството, моля вижте *“Оперативен и финансов преглед – Активи и пасиви”*.

Балансовата стойност на заложените дълготрайни материални активи възлиза на 3 873 хил. лева (2015 г.: 3 871 хил. лева).

Последният преглед на всички значими имоти, машини и съоръжения е извършен към 31 декември 2016 г. Установено е, че няма съществени различия между преносната стойност на активите и техните възстановими стойности.

Няма нематериални активи от съществено значение за дейността на Дружеството.

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

### **Опазване на околната среда**

Дружеството няма екологични проблеми и ангажменти, но е превърнало опазването на околната среда в свой основен приоритет. Всички компоненти на туристическия продукт са подчинени на екологични съображения.

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

### **Съдебни, административни и арбитражни производства**

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

### **Съдебни, административни и арбитражни производства на Групата**

В обичайния ход на дейността си, дружества от Група „Албена“ са страна по юридически производства във връзка с тяхната оперативна дейност. „Албена“ АД е ответник по три съдебни дела, които са висящи към края на отчетния период и изходът им е неясен. По мнение на ръководството, след получаването на компетентна правна консултация, вероятността те да доведат до съществени загуби и разходи за дружеството при уреждането им е минимална.

Не е известно съществуването на други административни, граждански, арбитражни или наказателни производства (включително висящи или опасност за такива, които могат да бъдат образувани от и срещу Групата) за последните 12 месеца и към датата на проспекта, които биха могли в значителна степен да повлияят на финансовото положение или рентабилност на Групата.

## Интелектуална собственост

Дружеството няма регистрирани търговски марки и не притежава значима интелектуална собственост.

## Работници и служители

Към датата на Проспекта, Дружеството разполага с 27 служители.

Динамиката през последните 3 години е следната:

Брой персонал	2014	2015	2016
Средно-списъчен брой	111	112	105
Брой към края на годината	20	25	26

Източник: Дружеството

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

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

Бизнес дейности	2014	2015	2016
Хотелиерство, ресторантьорство и туризъм	105	106	100
Туроператорска дейност, екскурзии, конгресен туризъм, транспортна дейност	2	2	2
Медицинска и балнеологична дейност	2	2	2
Авиодейност и летищна дейност	2	2	1
<b>Общо средно-списъчен брой персонал</b>	<b>111</b>	<b>112</b>	<b>105</b>

Източник: Дружеството

### ■ **Временна заетост**

Поради естеството на своята дейност, която има силно сезонен характер, „Приморско клуб“ ЕАД наема значителен брой временни работници/служители на срочни трудови договори. Средният брой временни работници/служители на Дружеството през 2016 г. е бил 230 души.

### ■ **Етичен кодекс**

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

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

#### ■ **Колективни трудови договори / синдикати**

„Приморско клуб“ ЕАД няма колективен трудов договор със синдикалните организации на работниците от туризма, тъй като към дружеството няма синдикат поради сезонния характер на дейността му и изключително малкия целогодишен персонал. Като дъщерно дружество то спазва всички договори по КТД сключен от „Албена“ АД. Съгласно този договор минималната месечна работна заплата в „Приморско клуб“ ЕАД е минималната работна заплата за страната. КТД дефинира и видовете и размера на допълнителните трудови възнаграждения, работното време, условията на труд, отпуските, професионалната квалификация, задълженията на работодателя и синдикатите, назначаването и преместването на работа и др.

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

През последните 3 години не е имало организирани стачни действия.

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

## 9. ПРЕГЛЕД НА ИНДУСТРИЯТА

### Българската икономика<sup>6</sup>

Развитието на дейността на Дружеството е обвързано с общите макроикономически тенденции в България.

Основни макроикономически показатели за България	2013	2014	2015	2016
Брутен вътрешен продукт, млн. лв.	82 166	83 634	88 571	92 635*
Годишен реален темп на изменение на БВП, %	0.9	1.3	3.6	3.4
ХИПЦ, годишно изменение, %	- 0.9	- 2.0	- 0.9	-0.5
Безработица, %	13.0	11.4	9.1	7.7
Средна месечна работна заплата, лв.	775	822	878	962
БВП на глава от населението, лв.	11 275	11 561	12 001	12 967
Бюджетен (дефицит)/излишък, млн. лв.	-1 440.8	-3 072.9	-2 485.2	1 472.5
Бюджетен (дефицит)/излишък, % от БВП	- 1.8	- 3.7	- 2.8	1.6
Основен лихвен процент	0.02	0.03	0.01	0.00
Брутен външен дълг, % от БВП	87.9	92.0	75.3	73.9
Текуща сметка (дефицит)/излишък, % от БВП	1.3	0.1	0.4	3.9
Преки инвестиции в България, % от БВП	3.3	2.7	3.8	1.5
Преки инвестиции в България, млн. евро	1 383.7	1 160.9	1 692.4	682.8
Валутен курс на лв. за 1 евро		Фиксиран курс на 1.95583 лв. за 1 евро		
Валутен курс на лв. за 1 щ.д., края на периода	1.42	1.61	1.79	1.86

\* Предварителни данни

Източник: БНБ; НСИ, МФ, Евростат

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

Рейтингова агенция	Дългосрочен рейтинг	Перспектива	Промяна
Moody's	Baa2	Стабилна	24 януари 2017 г.
Standard&Poor's	BB+/B	Стабилна	01 декември 2016 г.
Fitch	BVB-	Стабилна	01 декември 2016 г.

### Брутен вътрешен продукт

За периода 2013 - 2015 г. икономиката на България постепенно ускоряваше своя ръст, както благодарение на възстановяването на Евроразоната, така и вследствие на подобряването на общата икономическа и социална среда в страната. Така, през 2015 г. БВП достигна 88.6 млн. лв. или 12 001 лв. на глава от населението, ръст от 3.6% на годишна база. Най-съществен принос за положителното развитие през 2013 г. и 2015 г. имаше износът, който регистрира съответно 6.5% и 4.4% реален ръст на годишна база. През 2014 г. най-важна роля имаше вътрешното търсене, с реален годишен ръст от 2.4%, следвано от по-високо бруто капиталобразуване (+2.2% спрямо 2013 г.).

<sup>6</sup> Като източници за изготвяне на секцията „Българската икономика“ са използвани статистически данни от Българска народна банка, Национален статистически институт, Министерство на финансите

През изминалата 2016 г. положителната тенденция се засили, като БВП достигна 92.6 млрд. лв.<sup>7</sup> по текущи цени и регистрира реален ръст от 3.4% на годишна база - 4<sup>ият</sup> най-висок измежду страните в ЕС. Отново причината беше в изпреварващия ръст на износа спрямо вноса, като България постигна нетен износ от 2.8 млрд. лв., което е най-високият, регистриран досега. Вътрешното потребление също нарасна с 1.8% на годишна база, основно благодарение на потреблението на домакинствата. В същото време бруто капиталобразуването регистрира спад от 4.0%, поради ниското усвояване на средства от европейски фондове.

Относно приноса и динамиката на основните икономически сектори, секторът на услугите, който формира 67.3% от брутната добавена стойност през 2015г., нарасна с 3.4% спрямо 2014 г., индустрията (27.9% от БДС) също се увеличи - с 4.1%, а селското стопанство (4.8% от БДС) отчете спад от 6.8%. През 2016 г. всички основни сектори регистрираха ръст на годишна база, като секторът на услугите (67.6% от БДС) нарасна с 3.3% спрямо предходната година, индустрията (28.0% от БДС) – с 1.7%, а селското стопанство (4.4% от БДС) – със 4.3%. Подсекторът *операции с недвижими имоти* и подсекторът, включващ хотелиерство и ресторантьорство, бяха едни от най-добре представящите се икономически дейности и отчетоха реален годишен ръст от съответно 6.1% и 3.9% спрямо 2015 г.

### **Инфлация**

Под влияние основно на ниските международни цени на петрола и природния газ, инфлацията в България продължи да се движи надолу. Измерена чрез Хармонизирания индекс на потребителските цени, в България е налице дефлация. Към края на 2015г. индексът отчита годишен спад от 0.9% спрямо дефлация от 2.0% към края на 2014 г., а годишният спад към края на 2016 г. е 0.5%. В началото на настоящата година, индексът започва да се покачва, като инфлацията за февруари 2017 г. спрямо февруари 2016 г. е 0.9%.

### **Заетост**

Благодарение на общия ръст на икономиката, безработицата в България през последните няколко години намалява със стабилни темпове, като към края на 2016 г. достига 7.1% (сезонно изгладени данни) - най-ниската стойност за последните 7.5 г. според статистиката на Евростат, а към края на февруари 2017г спада до 6.7%. В допълнение, икономическата активност на населението и производителността на труда също се подобряват.

### **Платежен баланс**

Платежният баланс на страната също показва положителни тенденции, най-съществената от които е преминаването на текущата сметка към излишък, при милиардни дефицити в годините преди кризата. Излишъкът по текущата сметка за 2015 г. е 172.4 млн. евро, в сравнение с 35.1 млн. евро за 2014 г., като ръстът се дължи най-вече на увеличаването на излишъка по сметката за услуги. През 2016 г. излишъкът по текущата сметка продължава да расте, достигайки 1.8 млрд. евро, като подобрението се дължи, както на увеличаване на излишъка по сметката за услуги с 0.3 млрд. евро до 3.4 млрд. евро, така и на свиване на търговския дефицит с 0.8 млрд. евро до 1.8 млрд. евро. Дефицитът по финансовата сметка също намалява от 2.1 млрд. евро за 2014 г. до 0.6 млрд. евро за 2015 г, като тази тенденция продължава и 2016 г., към края на която дефицитът е едва 0.4 млрд. евро. Излишъкът по капиталовата сметка за 2015 г. нараства с 0.5 млрд. евро на годишна база до 1.4 млрд. евро, но през 2016 г. спада с 0.4 млрд. лв., в следствие на което дефицитът по платежния баланс за 2015 г. възлиза на 3.7 млрд. евро – 2.1 пъти повече спрямо предходната година, докато към края на 2016 г. той е 3.5 млрд. евро.

Към края на януари 2017 г. текущата сметка е с дефицит от 9.7 млн. евро, спрямо излишък от 125.4 млн. евро към края на януари 2016 г, капиталовата сметка е с излишък от 79.3 млн. евро,

---

<sup>7</sup> Данните за 2016 г. са предварителни.

спрямо излишък от 114.5 млн. евро миналата година, а излишъкът по финансовата сметка запазва равнището си от 1.0 млрд. евро.

### **Публични финанси**

Фискалната дисциплина на българските правителства е една от най-положителните характеристики на икономиката на страната през последните години. За периода 2011-2015 г. България поддържаше бюджетен дефицит от под 3% от БВП с изключение на 2014 г., когато консолидираната фискална програма приключи с дефицит от 3.7% от БВП. За 2015 г. дефицитът по консолидираната фискална програма възлезе на 2 485.2 млн. лв. (2.8% от БВП), формиращ се от дефицит по националния бюджет в размер на 2 170.8 млн. лв. и дефицит по европейските средства в размер на 314.4 млн. лв. Основните причини за увеличения дефицит бяха по-големи социални и здравноосигурителни плащания, и ускорено усвояване на средства по европрограмите.

През 2016 г. консолидираната фискална програма завършва годината с излишък от 1 472.5 млн. лв. (1.6% от прогнозния БВП), което е първият излишък от 2008 г. насам. Положителните резултати се дължат както на по-високи приходи, най-вече заради по-ефективно събиране на данъци и акцизи, така и на по-ниска разходна част, главно вследствие на отлагане на държавни разходи по проекти, ко-финансирани от ЕС поради забавено усвояване на средства по европрограми от новия програмен период.

Бюджетният излишък към края на февруари 2017 г. е 831.8 млн. лв. (0.9 % от прогнозния БВП), като Министерството на финансите очаква той да нарасне до 1 062.5 млн. лв. до края на март 2017 г.

### **Задлъжнялост**

Към края на 2016 г. общият държавен (вкл. държавно-гарантиран) дълг се увеличава с 2.1 млрд. евро на годишна база до 14.0 млрд. евро (29.5% от прогнозния БВП). Към края на м. февруари 2017 г. отново е налице спад до 13.6 млрд. лв. България остава трета по съотношение дълг към БВП в ЕС (след Естония и Люксембург), като държавният дълг се отличава и с „похвално“ ниски нива на доходност. През март 2016 г. правителството пласира 7- и 12-годишни еврооблигации за общо почти 2 млрд. евро с доходности от съответно 2.156% и 3.179%, а през 2017г. Министерството на финансите пушна в обращение 150 млн. лв. 10.5-годишни държавни ценни книжа при рекордно ниска среднопретеглена доходност от 1.79% и 60 млн. лв. 4-годишни държавни ценни книжа, отново при рекордно ниска доходност от 0.18%. Очаква се през 2017 г. държавният дълг да продължи да намалява, поради наличен безпрецедентен за края на годината ресурс във фискалния резерв (12.9 млрд. лв. към края на 2016 г. и 13.6 млрд. лв. към края на февруари 2017 г.), България няма да има нужда от външно финансиране.

## Туристическият сектор в България<sup>8</sup>

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

### Общ преглед

Туризмът е един от най-важните сектори за българската икономика, като според годишния доклад Economic Impact Report 2016 на световната организация по туризъм World Travel & Tourism Council (WTTC), общият принос на туризма за БВП на страната през 2015 г. е бил 10.5 млрд. лв., или 11.9%, от годишния БВП, и се очаква да расте със средно 4.7% на година до 2026 г. В същото време, общият принос на туристическата индустрия към заетостта в България е бил 338.5 хил. работни места, което е 11.2% от средния брой на работещите през годината, и се очаква броят на заетите в сектора да се увеличава с 1.2% средногодишно до 2026 г. Според същия доклад, само прекия принос на туризма за БВП на страната през 2015 г. е 2.9 млрд. лв., като се очаква да расте със средно 5.3% на годишна база до 2026 г., а прекия принос за заетостта през годината е бил 92.5 хил. работни места, с очаквания за средногодишен ръст от 2.9% през следващите 10 години.

Секторът е силно зависим от чуждестранните туристи, които са реализирали 64.1% от всички нощувки и 72.6% от приходите от тях през 2016 г.

Туристопотокът се формира основно от посетители от Европа, но, в синхрон със световните тенденции, България се адаптира към свитото потребление на западноевропейските туристи и привлича такива и от развиващите се пазари като Румъния, която заема едно от челните места по брой и ръст на чуждестранните туристи у нас.

Кризата засегна потреблението на туристически услуги от българските туристи, като разходите на българите за международни пътувания и за такива в страната остават по-ниски от тези преди 2009 г., а средният престой в местата за настаняване през 2016 г. е бил с 49.7% по-нисък от този на чуждестранните туристи. Ръстът и доближаването на покупателна способност в България към средните нива за Европа следва да допринесе за подем и сред българските туристи.

Туристическият сектор в България продължава да се отличава със силна сезонност. В най-големите български летни курорти - Албена, Дюни, Елените, Златни Пясъци, Приморско, Св. Константин и Елена и Слънчев Бряг - е била концентрирана 41.2% от легловата база и са реализирани 45.6% от всички нощувки през 2016 г., а приходите от тях представляват 48.7% от общите приходи от нощувки в страната.

Хотелската база е концентрирана основно в категорията с 1 или 2 звезди, но общият брой на леглата в хотелите с 4 и 5 звезди е бил 40.8% от леглова база в страната през 2016г. и там се реализират 53.7% от всички нощувки.

Въпреки някои положителни промени през последните години, България привлича основно ниско-бюджетни туристи, съответно предлагайки най-ниските цени на настаняване в Европа.

---

<sup>8</sup> За изготвянето на секцията "Туристическият сектор в България" са използвани данни на Националния статистически институт, Министерството на икономиката, Европейската Комисия, Евростат, Световната туристическа организация, Световния съвет по пътувания и туризъм, освен ако не е посочен конкретен друг източник.

## Основни характеристики и тенденции

- Тече процес на позициониране на България като туристическа дестинация в по-висок клас на световния пазар чрез преориентиране на хотелската база към по-горна (4-и 5-звездна) категория.
- Свиването на разходите за придобиване на дълготрайни материални активи от икономическите субекти в страната след 2008 г. засегна и туристическия бранш, най-вече чрез спад на големите инвестиционни проекти, които са водещ фактор за развитието на сектора. Според представители на бранша, водещ фактор за представянето му е наличието на евтино финансиране. С текущите ниски лихвени равнища и активизирането на банковото кредитиране, конкуренцията на пазара на туристически услуги ще продължи да се засилва, и може да се очакват, както по-малки единични инвестиции, така и нови големи хотелски проекти. През последните години се наблюдават също и тенденции на консолидация на пазара, най-вече при градските хотели.
- Нарастващата роля на иновациите и информационните технологии в туризма като например развитието на възможността за организиране на пътувания онлайн, се превърна във важен фактор за конкурентоспособността на туристическата индустрия и промени начина, по който тя функционира.
- Данъкът върху печалбата в България - 10% - е сред най-конкурентните в Европа. В допълнение, секторът се ползва от преференциална ставка за данък добавена стойност от 9% (спрямо общата ставка от 20%) при предоставянето на настаняване - стойност съпоставима с тази в другите европейски държави.
- Браншът се характеризира с ниско ниво на заплащането, силно текучество на персонала и липса на инвестиции в обучението на кадри.
- Развитието на сухопътната инфраструктура, както и навлизането на повече евтини самолетни превозвачи през последните години улесни и увеличи туристопотока към България.
- Освен с негативния ефект върху цените на услугите, презастрояването на морските комплекси се свързва и с лошо качество на прилежащата инфраструктура, чийто мащаб и модернизация изостават от бурното развитие на хотелите. Това допълнително влошава качеството на предоставяните услуги и имиджа на България като туристическа дестинация.

## Международен туризъм

България е разположена в Централна и Източна Европа ("ЦИЕ") и в Североизточната част на Балканския полуостров- стратегическо географско положение от гледна точка на международния туристически поток.

Според Световната туристическа организация (СТО), туризмът в глобален мащаб е продължил тенденцията си на растеж за седма поредна година, като броят международни туристи през 2016 г. е отбелязал ръст от 3.9%, достигайки рекордното ниво от 1.235 млрд. души. Трябва да се спомене, че този ръст надминава очаквания средногодишния ръст от организацията от 3.8% за периода 2010 – 2020 г.

През 2016 г. броят на международните туристи се е увеличил най-много в Азия и Тихоокеанския регион (+8.4% на годишна база) и Африка (+8.1% на годишна база), докато броят на туристите в Северна и Южна Америка и в Европа също продължава да расте, но с по-бавни темпове от съответно 4.3% и 2.0%. Броят на международните туристи в Близкия Изток е намалял с 4.1% на годишна база.

Европа продължава да бъде най-посещаваната дестинация с 50.2% от общия брой международни туристи, като регистрира ръст от 12 млн., или 2.0% на годишна база, до 620 млн. посетители. За сравнение, броят международни туристи в Европа е нараснал с 4.7% през 2015 г. Втората най-посещавана дестинация през 2016 г. включва Азия и Тихоокеанския



регион с 303 милиона туристи или 24.5% от общия брой международни туристи в глобален мащаб.

Регионът, в който се намира България - Централна и Източна Европа, е привлякъл 10.7% от общия брой международни туристи и е на 9-то място в света по ръст в процентно изражение. Туристите, посетили региона, нарастват с 4.3% на годишна база, което е значително над средното за континента, но по-малко от отчетения ръст от 5.1% през 2015 г.

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

#### Индекс на конкурентоспособността в туризма за 2015-2016 г.

Избрани държави в Европа	Позиция (от 141)	Оценка (1-7)	Позиция 2013-2014
Испания	1	5.31	4
Италия	8	4.98	26
Португалия	15	4.64	20
Гърция	31	4.36	32
Хърватия	33	4.30	35
Кипър	36	4.25	29
Турция	44	4.08	46
<b>България</b>	<b>49</b>	<b>4.05</b>	<b>50</b>
Румъния	66	3.78	68
Черна гора	67	3.75	40

Източник: Световния икономически форум

Според последния доклад Tourism Highlights 2016 Edition на СТО, изгладени за инфлация и разлики във валутни курсове, глобалните приходи от международен туризъм през 2015 г. (без приходите от транспорт) са нараснали с 4.4% на годишна база до 1 260 млрд. щатски долара. Добавяйки и приходите от транспорт, общите приходи от международен туризъм за годината са достигнали 1.5 трилиона долара, или средно по 4.0 млрд. долара на ден.

Европа е привлякла най-висок дял от общите приходи от международен туризъм – 35.8% или 450.7 млрд. евро. Приходите на ЦИЕ остават със сравнително нисък дял в общите приходи от 4.0% и отбелязват спад от 0.4% през 2015г. Средният приход на посетител в региона също е най-нисък в Европа – 360 евро на посетител, спрямо 670 средно за цяла Европа и 700 евро за Европейския Съюз.

Развиващите се пазари са основна движеща сила за международния туризъм през последните години. Според същия доклад, Китай заема първо място по разходи на изходящи туристи за пътувания през 2015 г., като те нарастват с 26.2% на годишна база до 292.2 млрд. щатски долара, а броят на изходящите туристи през годината достига 127.9 млн. Следващите в това отношение са САЩ с 7.0% ръст на разходите на годишна база до 112.9 млрд. щатски долара и 73.5 млн. изходящи туристи. Разходите на изходящите туристи от Обединеното Кралство са нараснали с 8.9% спрямо 2014 г. до 63.3 млрд., което ги поставя на 4-то място в света след Германия, чиито разходи са отчели лек спад от 0.6% на годишна база до 77.5 млрд. долара. Следват Франция и Русия с годишни разходи от съответно 38.4 и 34.9 млрд. долара.

За 2017 г. СТО предвижда ръст на глобалния международен туризъм от 3-4% на годишна база, като се очаква, че броят на туристите в Европа да нарасне с между 2.0% и 3.0% спрямо 2016г. Дългосрочната прогноза предвижда годишния брой на туристите в света да достигне 1.4 млрд. до 2020 г. и 1.8 млрд. до 2030 г., което означава среден годишен ръст от 3.3% за периода от 2010 г. до 2030 г. Очакваният средногодишен ръст за Европа за този период е 2.3% до 744 млн. туристи, като очакванията за ЦИЕ са по-високи от средноевропейските - 3.1%, но по-ниски от

очаквания средногодишен ръст в глобален мащаб. Вследствие на това, пазарният дял на Европа се очаква да намалее до 41.1% от всички туристи в глобален мащаб към края на прогнозния период.

### Структура на туристическия пазар в България

Чуждестранните туристи са основната движеща сила в развитието на туризма в България. Техният дял в броя реализирани нощувки през 2016 г. е бил 64.1%, а приходите, които са генерирани за хотелите са били 72.6% от общите през годината.

Дял на чуждестранни туристи	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Приходи от нощувки	71.14%	71.51%	72.30%	71.29%	70.44%	72.56%
Брой нощувки	66.09%	66.42%	66.48%	64.88%	62.40%	64.13%

Източник: НСИ

2016 беше изключително силна година за българския туристически сектор основно поради политическите, военни и икономически проблеми в конкурентните дестинации. По статистика на НСИ, България е посетена от 10.6 млн. чуждестранните туристи през 2016 г., което представлява ръст от 13.8% спрямо 2015 г. **Нощувките и приходите от нощувки от чуждестранни туристи също регистрират впечатляващ ръст - съответно от 21.0% и 22.5% на годишна база до 16.2 млн. и 891.8 млн. лв.**

След 2008 г. българският туристически сектор отчита същите пазарни тенденции, които са видими и на световно ниво - туристите от развиващите се пазари идват на челно място като двигател за растежа, а тези от развитите държави, като Германия, постепенно свиват темповете на потреблението си. В България през този период, традиционно силният западноевропейски пазар беше заместен като най-значим от съседните балкански държави и Русия. През последните две години вследствие на геополитически проблеми и напрежение, туристите от Русия и Украйна намаляват значително, като на свой ред отстъпват мястото си на туристи от съседните на България държави, от Централна и Източна Европа, като се наблюдава и възстановяване на западноевропейския пазар.

С най-голям дял от всички чуждестранни туристи през 2016 г. са били туристите от Германия и Русия - съответно 11.5% и 10.5% и годишен ръст от 23% и 30.3%. Следват туристите от съседните на България държави – БЮР Македония (9.4% от чуждестранните туристи и 22.6% ръст спрямо 2015), Турция (7.5% от чужденците посетили страната през 2016 г. и ръст от 25% на годишна база), Румъния (6.9% дял и 38.3% ръст) и Сърбия (6.5% дял и 16% ръст).

Най-голям дял в реализираните нощувки от чужденци през 2016 г. са имали туристите от Германия - 20.0% с ръст от 38.2% спрямо 2015г. На 2-ро и 3-то място по реализирани нощувки са били руснаците и румънците със съответно 11.6% и 9.8% дял и годишни ръстове от 37.6% и 8.5%. Сериозни увеличения се наблюдават и в нощувките реализираните от туристи от Полша (+379 хил.), Великобритания (+216 хил.) и Чехия (+142 хил.). Така, за първи път Полша измества Великобритания като 3<sup>ти</sup> най-голям пазар в рамките на ЕС за българския туристически продукт.

Разпределение на нощувките на чужденци	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Европейски съюз</b>	<b>60.5%</b>	<b>57.8%</b>	<b>58.5%</b>	<b>64.9%</b>	<b>67.4%</b>
вкл. Германия	18.7%	15.9%	16.6%	17.5%	20.0%
вкл. Румъния	10.0%	10.1%	8.6%	11.0%	9.8%
вкл. Полша	5.9%	5.8%	6.6%	7.4%	8.5%
вкл.Обединено кралство	6.9%	7.3%	7.2%	8.4%	8.3%
<b>Русия</b>	<b>19.1%</b>	<b>19.6%</b>	<b>17.0%</b>	<b>10.2%</b>	<b>11.6%</b>
Украйна	4.5%	5.0%	4.4%	3.4%	2.6%
Израел	2.3%	2.2%	2.8%	3.5%	3.4%

Източник: НСИ

Значим дял в броя реализирани нощувки имат и Израел, Чехия, Норвегия и Белгия с между 2% и 3.4% от всички нощувки от чужденци.

Важен фактор за притока на туристи са и притежаваните от чужденци (основно от руснаци) ваканционни жилища. Смята се че значителен дял от руските туристи нощуват в собствено жилище в България.

### Хотели и настаняване

През 2016 г. България е разполагала с 3 331 хотела и места за настаняване с общо 328 264 легла. Относително най-голям брой обекти са съсредоточени в категория 1 и 2 звезди, докато легловият капацитет е най-висок в хотелите с 4 и 5 звезди. Разликата в концентрацията на обекти и легловата база е породена от наличието на множество малки хотели от семеен тип, предлагащи базово обслужване, и по-малко, но увеличаващ се на брой, големи комплекси с високо ниво на туристическа услуга.

Местата за настаняване през 2015г.	1 и 2 звезди	3 звезди	4 и 5 звезди
Места за настаняване	57.0%	30.7%	12.3%
Леглова база	30.9%	28.2%	40.8%

Източник: НСИ

Наблюдава се и пренасочване на туристическата услуга към среден и висок клас хотели, което се асоциира с увеличаване на средния приход на нощувка и привличане на по-висок клас туристи.

Промяна в структурата 2011 г. – 2016 г.	1 и 2 звезди	3 звезди	4 и 5 звезди
Места за настаняване	-27.38%	17.74%	39.93%
Леглова база	8.04%	2.21%	35.98%

Източник: НСИ

Тенденцията е да се въвеждат в експлоатация основно хотели с 3 или повече звезди, макар и по-малки от средното за категорията. Поради обновяването и изграждането на нови комплекси се наблюдава увеличение в нощувките във високата категория за сметката на другите две категории и съответно покачване на показателя „приход от нощувка“ за сектора.

Брой реализирани нощувки (млн. броя)	1 и 2 звезди	3 звезди	4 и 5 звезди	Общо
2012	4.4	6.4	9.5	20.3
2013	4.5	6.7	10.4	21.6
2014	4.6	6.4	10.7	21.7
2015	4.4	5.8	11.2	21.4
2016	5.0	6.7	13.4	25.2

Източник: НСИ

През 2016 г. най-голям е бил дялът на нощувките, реализирани в средствата за подслон и местата за настаняване категория 4 и 5 звезди, където са осъществени 13 442 493 нощувки или 53.4% от всички нощувки в страната.

Среден приход на нощувка (лв.)	1 и 2 звезди	3 звезди	4 и 5 звезди
2012	26.4	35.2	52.2
2013	24.5	35.7	53.5
2014	26.9	40.3	57.6
2015	27.4	40.5	60.6
2016.	27.0	41.1	60.8

Източник: НСИ

Въпреки развитието на зимния и други алтернативни видове туризъм като спа, голф, културен и др., все още 69.0% от посещенията и от нощувките на чужденци са реализирани през летните

месеци (юни, юли, август). През 2016 г. е регистриран ръст на броя на нощувките на годишна база през всяко от тримесечията, като ръстът е най-голям през 2-то тримесечие (26.9%).

Брой реализирани нощувки от чужденци	2012	2013	2014	2015	2016
I Тримесечие	766 148	847 687	920 521	885 304	996 722
II Тримесечие	3 256 197	3 610 340	3 606 085	2 989 218	3 794 677
III Тримесечие	8 877 043	9 257 941	8 868 634	8 825 955	10 553 935
IV Тримесечие	552 052	654 458	682 558	651 804	805 332

Източник: НСИ

## Морски туризъм

Основните дестинации за морски туризъм в България са Албена, Русалка, Златни Пясъци, Слънчев Бряг, Несебър, Елените, Св. Влас, Поморие, Созопол, Китен, Приморско, Лозенец и Синеморец.

Според НСИ в летните курорти Албена, Дюни, Елените, Златни пясъци, Приморско, Св. Константин и Елена и Слънчев Бряг са били концентрирани 11.4% от хотелите и местата за настаняване в България през 2016 г., но 41.2% от наличните легла и са реализирани 45.6% от всичките нощувки през годината. Значителната географска концентрация и големият брой участници са предпоставки за динамична конкурентна среда.

Данни за 2016г. <sup>9</sup>	Места за настаняване	Легла	Реализирани нощувки - брой	вкл. чужденци	Нощувки на лице
Албена	36	16 679	1 340 806	80.9%	5.74
Дюни	5	3 450	321 893	91.0%	8.30
Елените	7	3 513	107 830	63.1%	5.31
Златни пясъци	112	40 519	3 811 308	92.6%	5.87
Приморско	3	1 254	81 507	63.7%	8.00
Св. К. и Елена	55	9 104	639 185	62.4%	5.46
Слънчев бряг	161	60 849	5 179 797	93.7%	6.56

Източник: НСИ

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

Летните ни курортни комплекси са реализирали висока заетост на легловата база през юни, юли и август на 2016г. Според данни на НСИ, най-голяма е била средната заетост в курортите Дюни и Златни пясъци със съответно 85.1% и 79.1%, следвани от Слънчев бряг и Албена със средна заетост 78.5%.

<sup>9</sup> Според Национална стратегия за устойчиво развитие на туризма в Р България 2009-2013, в българския туристически сектор „има значителен дял „сива“ икономика“. В тази връзка, искаме да обърнем внимание на възможността за съществени отклонения от представените статистически данни, поради значителния дял на „сивата“ икономика, изразен в по-голям брой налични легла и реализирани нощувки от отчетените – особено в района на курортите Слънчев бряг и Златни пясъци, където широко разпространеното мнение е, че броят легла достига съответно 200 хиляди и 80 хиляди.

## Обобщена статистика за сектора

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
БВП, млн. евро	41 291	41 947	42 011	42 762	45 286	47 363
Приходи от международен туризъм, млн. евро	2 852,39	2 917	3 058	3 116	2 873	3 283.7
Посещения на чужденци	8 712 821	8 866 552	9 191 782	9 408 821	9 316 624	10 604 396
в т.ч. с цел почивка и екскурзия	4 484 248	4 622 710	4 913 773	4 532 307	4 269 102	5 117 472
Пренощували лица	5 045 332	5 494 014	5 847 289	5 945 908	6 279 036	7 196 397
в т.ч. чужденци	2 422 524	2 632 062	2 820 673	2 791 578	2 864 371	3 386 932
Реализирани нощувки	18 855 331	20 252 038	21 617 474	21 698 391	21 397 816	25 185 996
в т.ч. чужденци	12 461 275	13 451 440	14 370 426	14 077 798	13 352 281	16 150 666
Общо приходи от нощувки, млн.	733.05 лв.	836.21 лв.	906.31 лв.	998.34 лв.	1 033.53 лв.	1 229.07 лв..
в т.ч. чужденци, млн.	521.53 лв.	597.97 лв.	655.22 лв.	711.76 лв.	728.05 лв.	891.83 лв.
Среден брой нощувки на българин	2.44	2.38	2.39	2.42	2.36	2.37
Среден брой нощувки на чужденец	5.14	5.11	5.09	5.04	4.66	4.77
Среден приход на нощувка	38.88 лв.	41.29 лв.	41.92 лв.	46.01 лв.	48.30 лв.	48.80 лв.
Брой места за настаняване	3 776	2 758	2 953	3 163	3 202	3 331
Брой легла	283 251	301 140	302 433	314 257	322 465	328 264

Източник: НСИ, МИЕ, Изчисления на ПФБК

## 10. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

### Основна информация

---

Наименование и правна форма:	„Приморско клуб" ЕАД
Седалище и адрес на управление:	България, област Бургас, община Приморско, гр. Приморско, п.к. 8180, Международен младежки център (ММЦ), Административна сграда, ет.2
Телефон:.....	(+359) 550 30 059
Уебсайт:.....	<a href="http://www.primorskoclub.bg">www.primorskoclub.bg</a>
Email:.....	<a href="mailto:accprimorsko@albena.bg">accprimorsko@albena.bg</a>
ЕИК:	201795176

---

„Приморско клуб" ЕАД е регистрирано на 21.11.2011 г. в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията ([www.brga.bg](http://www.brga.bg)). Дружеството е учредено на 24.10.2011 г. с решение на Общото събрание на акционерите на „Албена" АД, ЕИК 834025872 - Едноличен собственик на капитала на Дружеството, в резултат на успешно проведена процедура по преобразуване на „Албена" АД чрез отделяне и учредяване на еднолично търговско дружество при условията на Чл. 262г и Чл. 263т , ал. 3 от Търговския закон и чл. 122 и сл. от ЗППЦК. Преобразуването е одобрено с Решение № 562 - ПД на Заместник - председателя на КФН от 02.09.2011 г., с което е одобрен Плана за преобразуване на „Албена" АД и Доклада на Съвета на директорите на Дружеството относно преобразуването,

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

Дружеството функционира в съответствие с българското законодателство, съгласно Търговския Закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за туризма, Закона за устройството на черноморското крайбрежие и съответните подзаконови нормативни актове, както и съгласно разпоредбите на Устава и други вътрешни актове.

### Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е:

- хотелиерство, ресторантьорство, туроператорска дейност в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимите разрешения;
- продажба на стоки от внос и местно производство;
- външно-икономическа 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.

Предметът на дейност на дружеството е отразен в чл. 5 от устава, приет на Общото събрание на акционерите, състояло се на 24.10.2011 г..

Цели на емитента не са формулирани в устава.

## **11. РЪКОВОДСТВО И КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

„Приморско клуб“ ЕАД е еднолично акционерно дружество с едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите. Описанието на състава и правомощията на органа на управление по-долу е изготвено въз основа на Търговския закон, Устава на Дружеството, като и въз основа на други вътрешни актове на Дружеството.

### **Общи правила**

Членовете на Съвета на директорите се избират за срок от 5 години съгласно устава, като могат да бъдат преизбирани без ограничение. Членовете на първия Съвет на директорите са назначават за срок от 3 години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани. Всеки член на СД може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до шест месеца след получаване на уведомлението Дружеството трябва да впише освобождаването му в Търговския регистър. В случай че Дружеството не направи това, заинтересованият член на СД може сам да заяви за вписване това обстоятелство и съдът го вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

### **Състав на Съвета на директорите**

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

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

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

### **Управление и представителство**

Дружеството се управлява и представлява по едностепенната система от Съвет на директорите, който възлага и оправомощава изпълнителен директор да представлява Дружеството като овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Съветът на директорите назначава прокурист, който също да представлява дружеството. Съгласно Търговския регистър дружеството се представлява поотделно от изпълнителен директор и прокурист.

### **Права и задължения на членовете на Съвета на директорите**

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

Членовете на СД организират и ръководят дейността на Дружеството съобразно закона, решенията на едноличния собственик на капитала и устава.



Съветът на директорите:

1. Взема решения за увеличаване на капитала на Дружеството в рамките на овластяването по чл. 15 от устава;
2. Назначава търговски управители и прокуристи на дружеството;
3. Осъществява инвестиционната политика, взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти, както и за учредяване на вещни права върху собствени, включително ипотечи, приема планове за развитие и програми за дейността.
4. Приема организационно-управленска структура, реда за назначаване и освобождаване на персонала, правилата за работна заплата и други вътрешни актове.
5. Упражнява правата и задълженията на дружеството в качеството му на работодател по смисъла на трудовото законодателство
6. Взема решение за дългосрочно сътрудничество от съществено значение за дружеството
7. Проверява дружествени документи
8. Взема решения за клонове, други търговски дружества, участие в дружества, съществени организационни промени, други

В компетенциите на Съвета на директорите е решаването на всички въпроси, при спазване решенията на едноличния собственик на капитала, устава и нормативните актове.

### **Членове на Съвета на директорите**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Съветът на директорите се състои от 3 члена – Албена АД, Красимир Станев и Стефан Пейков.

Настоящият състав на членовете е преизбран с протокол № 7 от 2016 година, с мандат от 5 години.

Служебният адрес на всички членове на Съвета на директорите е:

България, област Бургас, община Приморско, гр. Приморско, п.к. 8180, Международен младежки център (ММЦ), Административна сграда, ет.2

По-долу е представена кратка информация за членовете на Съвета на директорите-физически лица и представляващите членове юридически лица.

#### **Албена АД - член на СД**

##### **Участие в управление и собствеността на други дружества:**

БЯЛАТА ЛАГУНА ЕАД - едноличен собственик и член на СД

АЛБЕНА ТУР ЕАД - едноличен собственик и член на СД

СПЕЦИАЛИЗИРАНА БОЛНИЦА ЗА РЕХАБИЛИТАЦИЯ МЕДИКА-АЛБЕНА ЕООД – собственик

ЕКО АГРО АД – член на СД и представляващ

ТИХИЯ КЪТ АД - член на СД и представляващ

МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР"МЕДИКА-АЛБЕНА" ЕАД - едноличен собственик и член на СД

## **Радосвет Крумов Радев – представляващ члена на СД Албена АД**

Г-н Радев представляващ члена на СД на „Албена“ АД от дата 25.08.2014 г.

Той е завършил Юридическия факултет на Софийски университет „Св. Климент Охридски“ през 1984 г.

След това от 1985 г. до 1986 г. работи в Софийски градски съд, а от 1986 г. до 1992 г. – в Българско национално радио. През 1989 г. основава първата частна фирма „Дарик“ и регистрира първите дъщерни фирми на компанията през 1991 г. През 1992 г. основава и „Дарик радио“.

### ***Участие в управлението и собствеността на други дружества:***

„Дарик радио“ АД – Председател на Съвета на директорите и представляващ, упражнява значителен контрол върху дружеството

„Дарик холдинг“ АД - Председател на Съвета на директорите и представляващ, упражнява значителен контрол върху дружеството

ДАРИК 90 СОФИЯ ЕООД – управител, упражняващ значителен контрол върху дружеството

ДАРИК АКАДЕМИЯ ЕООД – управител, упражняващ значителен контрол върху дружеството

„Албена“ АД – член на Съвет на директорите

„Доверие - обединен холдинг“ АД - Член на Надзорен съвет

„Доверие - капитал“ АД - Член на Надзорен съвет

„Медика“ АД София – Член на Надзорен съвет

„Цитадела“ ЕООД – Управител, упражнява значителен контрол върху дружеството

„Дунав“ АД – Член на Съвет на директорите

„Доверие – Брико“ АД - Член на Надзорен съвет

„Медиамикс груп“ ООД – Съдружник

„Ел джи ар консулт“ ООД – Съдружник

РЕКЛАМНА АГЕНЦИЯ ДАРИК ЕООД – едноличен собственик на капитала

СДРУЖЕНИЕ "БЪЛГАРСКИ БИЗНЕС КЛУБ ВЪЗРАЖДАНЕ" – член на Управителен съвет

Сдружение "Българска стопанска камара - съюз на българския бизнес" - Член на Управителен съвет

Фондация "АТАНАС БУРОВ" - Член на колективен орган на управление

Сдружение "Национален борд по туризъм" - Член на Управителен съвет

Сдружение "Съюз на българските национални електронни медии" – Председател

Фондация "Тракия" - Член на колективен орган на управление

Сдружение "Български читалищен съюз света София" - Член на колективен орган на управление

### ***Данни за прекратени участия в управлението, дейността и/или собствеността в дружества:***

„Дарик имоти България“ АД - Член на Съвет на директорите до 11.05.2015

„Софарма Билдингс“ АДСИЦ - Член на Съвет на директорите до 21.05.2015

БОЛКАН ЛОДЖИСТИК СЪРВИСИЗ ЕООД – съдружник до 12.05.2014

КАЛАЦЕРКА УАЙН ЕООД – собственик до 4.03.2015

„Мост финанс мениджмънт“ АД - Член на Съвет на директорите до 4.05.2015

„Расафи“ ЕООД – Управител до 07.05.2014

„Уел към ОО“ ЕООД – Съдружник до 26.11.2013

Нет инфо АД – член на СД до 08.05.2015

**Красимир Веселинов Станев – Член на Съвета на директорите; Изпълнителен директор на Дружеството**

Г-н Станев е член на Съвета на директорите от преобразуването му през 2011 г. и вписан като Изпълнителен директор на Дружеството в търговския регистър на 25.8.2014 г.

Г-н Станев е член на Съвета на директорите на „Албена“ АД от 28 юли 1989 г. Той е изпълнителен директор на „Албена“ АД от 1991 год., от 1990 г. до 1991 г. е бил генерален директор на дружеството, а в периода 1986 г. – 1990 г. - зам. ген. директор на ТК Балкантурист Албена.

Г-н Станев е завършил Икономически университет в гр. Варна със специалност „Икономика и организация на туризма“.

***Участие в управлението и собствеността на други дружества:***

„Албена Холдинг“ АД - Член на Съвет на директорите и значително участие

„Ен Джи А“ АД - Член на Съвет на директорите и значително участие

„Албена“ АД – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

„ЕКО АГРО“ АД - Председател на Съвет на директорите

„ПЕРПЕТУУМ МОБИЛЕ“ АД - Председател на Съвет на директорите

"СДРУЖЕНИЕ "КЛУБ ПО КОНЕН СПОРТ - ИНТЕР АЛБЕНА" – председател на Управителния съвет

СДРУЖЕНИЕ "ИНИЦИАТИВНА МЕЖДУНАРОДНА АСОЦИАЦИЯ ПО РЪГБИ" - член на Управителния съвет

***Данни за прекратени участия в управлението, дейността и/или собствеността в дружества през последните 5 години:***

„Албена Инвест Холдинг“ АД – член на Надзорния съвет до 01.11.2016 г, когато дружеството се дерегистрира поради вливането му в Албена АД

БУЛПРОЗ ИНК ООД – собственик на 50% от капитала

ХОРИЗОНТ 3 ООД - собственик на 33.33 % от капитала

СДРУЖЕНИЕ "МЕЖДУНАРОДЕН ИНСТИТУТ ПО МЕНИДЖМЪНТ" – председател

СДРУЖЕНИЕ "БЪЛГАРО-РУМЪНСКА ТЪРГОВСКО ПРОМИШЛЕНА ПАЛАТА" – член на контролен съвет

МТ ЕСТЕЙТ АД – член на СД

БЯЛАТА ЛАГУНА АД – член на СД

СДРУЖЕНИЕ "БЪЛГАРСКА СТОПАНСКА КАМАРА-СЪЮЗ НА БЪЛГАРСКИЯ БИЗНЕС" – член на УС

### **Стефан Симеонов Пейков – Член на Съвета на директорите**

Г-н Пейков е член на Съвета на директорите на „Приморско клуб“ ЕАД от преобразуването му през 2011 г, вписан в търговския регистър на 21.11.2011 г

Притежава висше образование от Биологическия факултет на СУ „Климент Охридски“, специалност „Биология и Биохимия“ и докторска степен от БАН

Професионалният му опит е като преподавател в Пловдивски Университет „Паисий Хилендарски“ по магистърска програма културен туризъм и културно проектиране за периода 2011/2014 година.

Притежава статут на извънреден преподавател към Международен търговски и културен център ГЕОПАН ООД и Програмно координационен център за научни изследвания ЕКОПАН ЕООД.

#### ***Участие в управлението и собствеността на други дружества:***

"ПРОГРАМНО-КООРДИНАЦИОНЕН ЦЕНТЪР ЗА НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ-ЕКОПАН" ЕООД -  
Управител

"МЕЖДУНАРОДЕН ТЪРГОВСКИ И КУЛТУРЕН ЦЕНТЪР-ГЕОПАН" ООД - съдружник с 80.06% от капитала

#### ***Данни за прекратени участия в управлението, дейността и/или собствеността в дружества през последните 5 години-*** няма такива участия.

Стефан Пейков е независимият член Съвета на директорите на „Приморско клуб“ ЕАД по смисъла на чл. 116а, ал. 2 ЗППЦК. Г-н Пейков не е:

1. служител в публичното дружество;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с публичното дружество;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на публичното дружество.

### **Никола Ангелов Вълчанов - прокурист**

Г-н Вълчанов е прокурист на Приморско клуб ЕАД, вписан в търговския регистър на 25.8.2014 г.

Притежава висше образование, завършил е Икономически университет в гр.Варна, със специалност "Икономика и организация на туризма".

Г-н Вълчанов е Управител на клон в Албена АД - ММЦ Приморско за периода от 16.02.2004г. до 14.02.2011г.

За периода от 14.02.2011г. до 24.11.2011г. е Изпълнителен директор на „Албена АД-клон ММЦ Приморско.

За периода от 24.11.2011г. до 25.08.2014г. Изпълнителен директор и член на СД на Приморско клуб ЕАД.

От 25.08.2014 г.е прокурист на „Приморско клуб“ЕАД.

#### ***Участие в управлението и собствеността на други дружества:***

ЕТ ХРОНОМАКС - НИКОЛА ВЪЛЧАНОВ – собственик

#### ***Данни за прекратени участия в управлението, дейността и/или собствеността в дружества през последните 5 години:***

АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО "АЛБЕНА АД - КЛОН ММЦ ПРИМОРСКО" – управител на клон  
АС ТУР 99 АД в ликвидация – член на СД  
АС ТУР ЕАД – член на СД и изпълнителен директор

#### **Христо Светославов Пенев - прокурист**

Г-н Пенев е прокурист на Приморско клуб ЕАД , вписан в търговския регистър на 30.06.2015г.

Притежава висше образование от Нов Български Университет, образователна степен Бакалавър, специалност „Управител хотели и ресторанти“.

Професионалният му опит преминава в „Албена“ АД, на длъжност заместник-директор на дирекция Експлоатация, директор на дирекция Ресторанти, ръководител на ресторанти и бар мениджър.

#### ***Участие в управлението и собствеността на други дружества:***

КРИСТО – 28 ЕООД – управител и собственик

#### ***Данни за прекратени участия в управлението, дейността и/или собствеността в дружества през последните 5 години:***

ХЕМУСТУРИСТ АД- член на СД

#### **Фамилни връзки**

Между членовете на Съвета на директорите не съществуват фамилни връзки.

#### **Друга информация относно членовете на Съвета на директорите**

Към датата на съставяне на настоящия Проспект през последните пет години никой от тях не е:

- осъждан за измама;
- свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация
- официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи)
- лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент.

#### **Конфликт на интереси**

Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Дружеството и техния личен интерес или други задължения;

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект на Дружеството не са известни договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които, което и да е лице от състава на Съвета на директорите на дружеството да е избрано за член на управителния орган.

Не са налице ограничения, приети от членовете на Съвета на директорите на дружеството за разпореждането, в рамките на определен период, с техните авоари в ценни книжа на Емитента.

## **Участие на членове на Съвета на директорите в Предлагането**

Доколкото е известно на Дружеството, към датата на изготвяне на настоящия Проспект членът на Съвета на директорите „Албена“ АД, който е едноличен акционер, има намерение да вземе участие в Предлагането и да придобие от Предлаганите Акции.

## **Възнаграждения и компенсации**

Дружеството прилага политиката си за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Съгласно политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството, Общото събрание на Дружеството определя тяхното възнаграждение.

Понастоящем не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

Общото събрание на акционерите, проведено през 2016 г., е определило месечното възнаграждение за всеки от членовете на СД да е в размер на 1000 лева за съответния месец. Размерът на постоянното възнаграждение на Изпълнителния директор се определя в сключения с него договор за възлагане на управлението.

Размерът на възнаграждението на прокуристите е определен в съответния договор.

Възнагражденията, получени общо през 2016 година от членовете на Съвета на Директорите и прокуристите на Приморско клуб ЕАД, са в размер на 140 352 хиляди лева.

Изплатените възнаграждения на индивидуална основа за този период са както следва:

- Красимир Веселинов Станев - 12000.00 лв.
- Стефан Симеонов Пейков - 11000.00 лв.
- Радосвет Крумов Радев - 12000.00 лв.
- Никола Ангелов Вълчанов - 34800.00 лв.
- Христо Светославов Пенев -70552.00 лв.

На членовете на СД и прокуристите не са изплащани обезщетения в натура, съответно посочената обща сума на изплатените възнаграждения не включва обезщетения в натура.

Не са заделени или изплащани обезщетения при пенсиониране на член на СД и прокуристите. Правят се задължителните осигурителни вноски предвидени по КСО.

## **Информация за договорите на членовете на СД с Дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта**

Договорните отношения на членовете на Съвета на директорите и прокуристите с Дружеството или с някое от неговите дъщерни дружества не дават право на членовете на СД и прокуристите на обезщетения при прекратяването им над тези, определени от българското законодателство (по-конкретно в случай на прекратяване на служебно/трудова правоотношение служителят има право на компенсационно плащане за неизползваните от него отпуски; също така, в случай на прекратяване на служебно/трудова правоотношение по повод на пенсиониране служителят има право да получи плащане в размер на brutната си заплата за период до 6 месеца).

## **Дати на изтичане на текущия срок за заемане на длъжностите от членовете на СД и период, през който лицата са заемали тази длъжност**

Период, през който членовете на Съвета на директорите на дружеството са заемали тази длъжност: тримата членове на СД - "АЛБЕНА" АД, Красимир Веселинов Станев и Стефан Симеонов Пейков, са членове на СД на Приморско клуб ЕАД от регистрацията му в търговския регистър - 21.11.2011 година.

Настоящият състав на членовете е преизбран с мандат от 5 години, съгласно протокол № 7 от 2016 година на Съвета на директорите на Албена АД, което представлява решение на едноличния собственик на капитала на Приморско клуб ЕАД.

## **Информация за акционерното участие и всякакви опции за подобни акции в дружеството на всеки от членовете на СД към датата на Проспекта**

Към датата на проспекта членът на Съвета на директорите Албена АД е едноличен собственик на капитала на Приморско клуб ЕАД, като притежава всичките 2 000 000 броя акции.

На членовете на Съвета на директорите, както и на висшия ръководен състав на дружеството към момента не са предоставени опции върху ценни книжа, собственост на Дружеството.

## **Информация за одитния комитет на Дружеството**

Общото събрание на акционерите на дружеството, проведено на 25.10.2016 г., е избрало одитен комитет на Дружеството с мандат от 1 година в следния състав:

Председател – Янка Георгиева Миткова – икономист по образование, повече от пет години професионален опит по счетоводство.

Член - Здравка Тодорова Иванова – икономист по образование, повече от пет години професионален опит по счетоводство.

Годишното възнаграждение на член на одитния комитет е 450.00 лв.

## **Корпоративно управление**

„Приморско клуб“ ЕАД извършва дейността си в съответствие със законодателството на Република България.

През 2007 г. БФБ прие Национален кодекс за корпоративно управление („**Кодекса на БФБ**“), който включва всички международно приети принципи за корпоративно управление и добри практики в областта. Кодексът на БФБ е задължителен за дружествата, чиито акции се търгуват на основния пазар на БФБ.

Кодексът на БФБ се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“, което означава, че Дружеството следва да спазва препоръките на Кодекса, а в случай на отклонение или неспазване неговото ръководство трябва да изясни причините за това. Информацията относно прилагането на съобразяването с Кодекса на БФБ се разкрива в годишния отчет на Дружеството, който се публикува чрез специализирана информационна агенция, както и на интернет страницата на дружеството.

Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса. Кодексът на БФБ взема под внимание регулаторната рамка. Без да я повтаря, Кодексът на БФБ препоръчва как българските компании да прилагат добрите практики и принципите на корпоративно управление. Правилата и нормите на Кодекса на БФБ са стандарти за управлението и надзора на публичните дружества, доказали през годините своята ефективност. В основата на Кодекса на БФБ е разбирането за корпоративното управление като балансирано взаимодействие между

акционери, ръководства на компании и заинтересованите лица. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност на дружеството пред обществото.

В него са предложени правила за защита на акционерите, прозрачност, за работа на корпоративните ръководства и съобразяване със заинтересованите лица, адресирани до публичните дружества и дружества, които планират да придобият публичен статут.

„Приморско клуб“ ЕАД е приело програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, която е представена на Комисията за финансов надзор и се изпълнява от дружеството. Тази програма урежда основните насоки и принципи на доброто корпоративно управление на дружеството, в съответствие с международно признатите стандарти и при спазване на разпоредбите на българските законови и подзаконови нормативни актове. Заложените в Програмата за добро корпоративно управление на дружеството положения бяха до голяма степен реализирани. Всеки инвеститор може да се запознае с програмата в интернет сайта на емитента.



## 12. ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ

По-долу е представена информацията относно акционерната структура на Дружеството (пряко и косвено участие на 5 и над 5 на сто в капитала на дружеството), въз основа на информация, предоставена от основните акционери в Дружеството, както и информацията към датата на проспекта.

Съгласно гореспоменатото основните акционери, т.е. лицата, които притежават пряко поне 5% от общия брой гласове на Общото събрание, са:

**Албена АД**, седалище и адрес на управление: с. Оброчище, КК Албена, Административна сграда, притежава 2 000 000 броя акции от капитала, всяка с номинална стойност от 1 лев, на обща стойност 2 000 000 лв., осигуряващи 2 000 000 гласа, представляващи 100% от капитала на дружеството.

**Албена Холдинг АД**, седалище и адрес на управление: общ. Балчик, с. Оброчище, кк Албена, сградата на Централно управление на Албена АД, офис 443 – притежава 2 708 614 броя акции по 1 лев от капитала на Албена АД на обща стойност 2 708 614 лв., осигуряващи 2 708 614 гласа от Общото събрание на акционерите, представляващи 63.39% от капитала на Албена АД. Косвеното ѝ участие в Приморско клуб ЕАД чрез „Албена“ АД е 63.39%.

Към датата на Проспекта участие с над 5% в капитала на Албена Холдинг АД имат 5 физически лица, като съгласно ЗППЦК, Албена Холдинг АД не се контролира поотделно от нито едно от тези лица и следователно нито едно от тези лица не трябва да бъде считано за непряк собственик, чрез Албена Холдинг АД, на Албена АД, съответно на Приморско клуб ЕАД.

Никой от посочените по-горе акционери не притежава различни права на глас в Общото събрание на Дружеството.

### Контрол върху Дружеството

Албена АД притежава пряко 100% от капитала на Приморско клуб ЕАД.

Албена Холдинг АД притежава пряко 63.39% от капитала на Албена АД и непряко чрез Албена АД 63.39% в капитала на Приморско клуб ЕАД .

На дружеството не е известно наличието на договорености относно последваща промяна в контрола на Дружеството.

Всички Акции са обикновени акции и всяка от тях осигурява на акционера един глас в Общото събрание. Основният акционер не притежава други права на глас в Общото събрание.

Няма други физически или юридически лица, или групи от такива, които да имат контрол над Дружеството. На Дружеството не е известно наличието на споразумения, които могат да имат за последица придобиването на контрол и/или последваща промяна в контрола върху Дружеството.

Основният акционер, упражнява акционерните си права, предоставени от Търговския Закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други актове на Дружеството не съдържат разпоредби, които изрично да са насочени към предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основния акционер в Дружеството.

### 13. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството е сключвало и възнамерява да сключва и в бъдеще сделки със свързани лица по смисъла на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица” (приложение към Регламент (ЕО) No 1126/2008 от 3 ноември 2008 г. за приемане на някои международни счетоводни стандарти в съответствие с Регламент (ЕС) No 1606/20002 на Европейския парламент и на Съвета, изменен от Регламент (ЕО) No 1274/2008 от 17 декември 2008 г. за изменение на Регламент (ЕО) No 1126/2008 за приемане на някои международни счетоводни стандарти в съответствие с Регламент (ЕО) No 1606/20002 на Европейския парламент и на Съвета във връзка с Международен счетоводен стандарт (МСС) 1.

Освен ако не е посочено друго, изброените по-долу лица се считат за свързани лица за Приморско клуб ЕАД през 2014, 2015 и 2016 г. („**Свързани Лица**”):

- **Крайно дружество майка:** Албена Холдинг АД;
- **Дружество майка:** Албена АД;
- **Дъщерни дружества на дружеството майка:** Актив СИП ООД, Албена тур ЕАД, Еко агро АД, Визит България ЕООД, Дрогерии Медика Албена ЕООД, Бялата лагуна АД, Екоплод ЕООД (продадено през 2016г.), Екострой АД, Интерскай АД, МЦ Медика Албена ЕАД, Перпетуум мобиле БГ АД, Тихия кът АД, Фламинго Турс ЕООД Германия, Хотел де Маск АД, Швейцария, ДП Екострой Украйна, Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД, Албена Автотранс АД, Алфа консулт 2000 ЕООД, Ахтопол Ризорт ЕАД, България – 29 АД, Добруджански текстил АД, Идис АД, Ико-Бизнес АД, Прима финанс ЕАД (преобразувано чрез вливане в Алфа консулт 2000 ЕООД през 2015 г.), Соколец Боровец АД, Фохар АД (продадено участие през 2017г.), Хемус Турист АД;
- **Асоциирани дружества на дружеството майка:** Албена Инвест Холдинг АД (слято с дружеството майка през 2016г. ), Здравно учреждение Медика Албена АД, МЦ Медикс България ООД, Бряст Д АД (след преобразуването през 2016 г.);
- **Други свързани дружества:** Складова Техника АД (продадено участие през 2015г.);
- **Членове на Съвета на Директорите;**

Към края на 2016 г. Дружеството е еднолична собственост на Албена АД, като дружеството майка се контролира от Албена Холдинг АД, която притежава 63.39% от акциите на Албена АД. Останалите 36.61% се притежават от миноритарни акционери, като най-значителни от тях са пенсионните фондове на Доверие, които общо притежават 7.27% и пенсионните фондове на Алианс България, които общо притежават 4.90%.

В периода между 1 януари 2014 г. и 31 декември 2016 г. с изключение на сделките, посочени в този раздел, Приморско клуб ЕАД не е сключвало други сделки със свързани лица, които поотделно или заедно са съществени.

Сделките със свързани лица на „Приморско клуб“ ЕАД, са както следва:

Сделки със свързани лица, хил.лв.	2014	2015	2016	05.04.2017
<b>Продажби на свързани лица</b>				
Албена Тур ЕАД	175	158	174	-
Албена АД	-	10	5	-
Екострой АД	-	4	-	-
МЦ Медика Албена ЕАД	-	1	-	-
Интерскай АД	1	-	-	-
Перпетуум мобиле БГ АД	17	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>193</b>	<b>173</b>	<b>179</b>	<b>-</b>
<b>Доставки от свързани лица</b>				
Екострой АД	-	2 702	9	-
Албена АД	53	18	12	11
Албена Тур ЕАД	3	4	4	-
Бряст Д АД	-	6	-	-
Еко агро АД	4	4	2	-
Актив Сип ООД	-	1	4	-
Интерскай АД	7	1	-	-
Албена Автотранс АД	1	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>68</b>	<b>2 736</b>	<b>31</b>	<b>11</b>
<b>Получени заеми от свързани лица</b>				
Албена Инвест Холдинг АД	4 000	-	-	-
Албена холдинг АД	1 800	-	-	-
Албена Тур ЕАД	-	340	-	-
Тихия кът ЕАД	606	-	-	-
Начислени лихви	122	105	99	-
<b>Общо</b>	<b>6 528</b>	<b>445</b>	<b>99</b>	<b>-</b>
<b>Предоставени аванси на свързани лица</b>				
Актив Сип ООД	-	3	-	-
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.; Дружеството

Дружеството се финансира отчасти със заеман капитал от Албена АД на цени описани в раздел „Капиталови ресурси. Парични потоци и задлъжнялост - Заемни споразумения и кредитни финансови инструменти“.

Взаимоотношенията по възнаграждения на Съвета на директорите на Дружеството са посочени в раздел „Ръководство и корпоративно управление“.

## **14. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ И ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С АКЦИИТЕ И ОБЩОТО СЪБРАНИЕ**

*Съдържащата се в този раздел информация е от общо естество и е изготвена съгласно законите и нормативните актове спрямо публичните дружества, приложими към датата на настоящия Проспект, както и устава на Дружеството, приет на Общото събрание на акционерите, състояло се на 24.10.2011 г., в сила от вписването му в търговския регистър. Следователно, инвеститорите трябва внимателно да разгледат Устава и да потърсят съвет от правен консултант за подробна информация относно правата и задълженията, свързани с Акциите и Общото събрание.*

### **Акционерен капитал**

Дружеството еднолично акционерно дружество, което е новоучредено по смисъла на 262 „г“ от Търговския закон, образувано в резултат на отделяне от Албена АД, ЕИК834025872.

Към датата на настоящия Проспект акционерният капитал на Дружеството възлиза на 2 000 000 лв. Капиталът е разпределен на 2 000 000 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка една с номинална стойност от 1 лев и с право на един глас. Акциите са непривилегировани с право на един глас в Общото събрание на акционерите, с право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Акциите са издадени съгласно българската нормативна уредба. Акциите съществуват в безналична форма по силата на регистрацията им в Българския Централен Депозитар (с адрес: България, София 1303, ул. “Три уши” № 10).

Дружеството не е издало акции, които не представляват капитал. Дружеството не е издало конвертируеми или заменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти. Не съществува оторизиран, но неиздаден капитал и няма ангажимент за увеличаване на капитала на Дружеството. Доколкото е известно на Дружеството, не е налице капитал на Дружеството или член от групата, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

Всички акции са изцяло изплатени.

Няма дъщерни дружества.

В периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на настоящия Проспект акционерният капитал на Дружеството не е променян.

Дружеството е публично по смисъла на глава осма от ЗППЦК и е регистрирано в Комисията за финансов надзор. Емисията обикновени акции на Дружеството е регистрирана за търговия на БФБ-София.

Съгласно устава предметът на дейност е: 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 растително-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.

Във вътрешните документи не е предвидено, но съгласно приложимите нормативни актове се изисква оповестяване на акционерната собственост в определени случаи.

Съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа всеки акционер, който придобие или прехвърли пряко и/или по чл. 146 ЗППЦК право на глас в общото събрание на публично дружество, е длъжен да уведоми комисията и публичното дружество, когато:

1. в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число,кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството;

2. правото му на глас надхвърли, достигне или падне под праговете по т. 1 в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информацията, оповестена съгласно чл. 112д ЗППЦК.

Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо от това дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции.

Задължението за уведомяване се изпълнява незабавно, но не по-късно от 4 работни дни от деня, следващ деня, в който акционерът или лицето по чл. 146, ал. 1 ЗППЦК узнае или е уведомено.

Задължението за уведомяване се отнася и за лицата, предвидени в чл. 148а ЗППЦК.

Съгласно ЗППЦК членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, са длъжни да декларират пред управителния орган на публичното дружество, както и пред комисията и регулирания пазар, където са допуснати до търговия акции на дружеството, информация:

1. за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;

2. за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;

3. за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересовани лица.

## **Увеличаване и намаляване на акционерния капитал**

Условията за промени в капитала на дружеството, предвидени във вътрешните актове, не са по-строги от тези, предвидени в закона.

### ***Издаване на акции***

Съгласно устава, увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на чл. 192 и сл. от Търговския закон, по решение на едноличния собственик на капитала или по решение на Съвета на директорите.

### **Издаване на права**

Публичното предлагане на акции чрез издаване на права изисква публикуването на проспект, съдържащ подробна информация за въпросното дружество и предлаганите акции. Проспектът следва да бъде одобрен от Комисия за финансов надзор.

За повече информация вж. по-долу *“Права и задължения, произтичащи от Акциите - Право на преимуществено (предимствено) придобиване на нови акции”*.

### **Издаване на облигации**

Издаването на облигации се извършва по реда в Търговския закон.

### **Изплащане на дивидент**

Дивиденди се изплащат по законовия ред след провеждане на общо събрание. Дружеството осигурява изплащането на гласувания дивидент в тримесечен срок от вземане на решението.

Право да получат дивидент имат тези лица, които са вписани като акционери в Централен депозитар АД на 14-ия ден след приемането на решението на Общото събрание на акционерите за разпределение на дивидент („**Датата за Дивидент**”).

### **Регистриране на увеличението на акционерния капитал**

Увеличение на акционерния капитал, осъществено чрез някой от горните методи, има действие от датата на вписването му в българския търговски регистър. Новите акции се издават на датата на регистриране на увеличението на капитала в Централен Депозитар.

### **Обратно изкупуване на Акции**

Дружеството може да изкупува обратно своите Акции по решение на Общото събрание. Условието на обратното изкупуване (включително максималният брой Акции, които да бъдат обратно изкупени, процедурата за обратно изкупуване и срокът, който не може да бъде по-дълъг от пет години) се определят в решението на акционерите. Това решение се взема с мнозинство 2/3 от представените акции и се вписва в търговския регистър.

Обратно изкупуване на Акции може да се извърши, само ако чистата стойност на активите на Дружеството след обратното изкупуване е равна или по-висока от сумата от акционерния капитал, фонд “Резервен” и другите фондове, които Дружеството е задължено да образува.

Публично дружество може да намалява акционерния си капитал, като изкупува и обезсилва собствените си акции. Публично дружество може да изкупува обратно повече от 3% от издадените си акции през една календарна година само по реда и при условията на търгово предлагане. За обратно изкупуваните акции в рамките на 3%-ното ограничение публичното дружество е длъжно да уведоми предварително КФН, както и да оповести информация за обратно изкупените акции по реда на разкриване пред обществеността на регулирана информация.

Общата номинална стойност на обратно изкупените акции не може да надхвърля десет процента (10%) от акционерния капитал на Дружеството, като то е длъжно да прехвърли акциите, надхвърлящи ограничението от десет процента (10%) в срок от една година. Ако Дружеството притежава повече от десет процента (10%) от акционерния си капитал в края на този период, трябва да обезсили акции, така че обратно изкупените акции да бъдат десет процента (10%) или по-малко от неговия капитал.

### **Намаляване на акционерния капитал**

Съгласно относимото действащо законодателство, Общото събрание може да вземе решение за намаляване на акционерния капитал на Дружеството, в което се посочва целта на намаляването и начина, по който да се извърши. Уставът на Дружеството изисква решението да бъде взето от едноличния собственик на капитала, като капиталът може да се намали:

1. с намаляване на номиналната стойност на акциите;

2. чрез обезсилване на акции.

Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акциите.

Капиталът може да се намалява за покриване на загуби, когато няма достатъчно средства за покриването им в специалните резерви и във фонд „Резервен“.

Съгласно чл. 162 от Търговския закон, минималната номинална стойност на една акция е един лев, а по-голяма номинална стойност на акцията трябва да бъде определена в цели левове. Предвид това изискване и обстоятелството, че акциите на Дружеството са с номинална стойност от 1 лев, в конкретния случай, капиталът на емитента не може да бъде намален чрез намаляване на номиналната стойност на акциите му.

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху Дружеството.

## **Права и задължения, произтичащи от Акциите**

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

### ***Право на разпореждане с акции***

Съгласно чл. 111, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, акциите на публичното дружество са безналични, предвид което ограниченията за прехвърлянето, предвидени в Търговския закон за наличните ценни книжа не се прилагат при разпореждането с тях. Съгласно чл. 127, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, тяхното прехвърляне има действие от регистрирането му в Централен Депозитар АД.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция акции, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен заповед. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху акциите не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените акции, налице е изрично съгласие на зложния кредитор с прехвърлянето на заложените акции (ако съгласието на зложния кредитор се изисква съгласно българския Закон за особените залози). Ограниченията по прехвърлянето на зложени акции не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

### ***Право на участие в Общото събрание и упражняване на правото на глас***

Съгласно българското право акционерите имат право да участват в Общото събрание и да упражняват правото си на глас лично или чрез пълномощник. Акционер, който има намерение да участва в Общото събрание чрез пълномощник, трябва да упълномощи представителя си в писмена форма или по електронен път.

Съгласно чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, пълномощното за представляване на акционер следва да бъде изрично и да е издадено по отношение на конкретното заседание на Общото събрание, като пълномощното трябва да включва поне: личните данни на упълномощителя и на пълномощника; броя на акциите, за които се отнася пълномощното; дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане; предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред; както и начина на гласуване по всеки от въпросите в дневния ред, ако е приложимо; дата и подпис на упълномощителя. Ако пълномощното не посочва начина на гласуване по всяка точка от дневния ред, трябва да заявява, че пълномощникът е упълномощен да гласува по свое усмотрение. Съгласно чл. 116, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа дружеството представя образец на пълномощно заедно с материалите, свързани с дневния ред. Образец на пълномощно следва да бъде публикуван на интернет страницата на Дружеството.

Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното.

Право да гласуват на Общото събрание имат единствено тези лица, които са вписани в Централния Депозитар като акционери на Дружеството 14 дни преди датата на Общото събрание (**“Датата за Гласуване”**).

По искане на представляващите Дружеството Централен Депозитар АД е длъжен да издаде списък с акционерите към Датата за Гласуване. Вписването на акционерите в този списък е единственото условие за тяхното участие и гласуване на Общото събрание.

Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание. Съгласно чл. 111, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, публично дружество не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас.

### **Кворум**

Едноличният собственик на капитала на дружеството решава всички въпроси от компетентността на общото събрание. Поради наличието на едноличен собственик към момента на съставяне на проспекта, изискванията за кворум са неприложими. Съгласно устава при наличие на повече от един акционер, за вземане на решения се насрочва заседание на общото събрание и се свиква по реда на действащото законодателство.

Съгласно законодателството при липса на кворум на първо заседание се насрочва ново не по-рано от 14 дни и то е законно, независимо от представения на него капитал. Датата на новото заседание може да бъде посочена и в поканата за първото заседание.

### **Мнозинство**

Уставът на Дружеството предвижда, че Едноличният собственик на капитала на дружеството решава всички въпроси от компетентността на общото събрание.

- изменение и допълване на устава;
- увеличаване и намаляване на акционерния капитал;
- преобразуване и прекратяване на Дружеството;
- избор и освобождаване членовете на Съвета на директорите и определяне на възнаграждението
- решенията за изплащането на дивиденди и други

Преобразуване на Дружеството може да се извърши с предварително писмено одобрение от Комисията за финансов надзор. КФН има правомощието да прилага принудителни административни мерки или задължителни указания и предписания към Дружеството, ако което и да е решение на едноличния собственик на капитала или решение на управителния орган противоречи на закона. КФН може да приложи принудителни мерки и ако поради решение на съвета на директорите на Дружеството са застрашени интересите на акционерите на Дружеството или на други инвеститори.

Решенията относно измененията в устава на Дружеството и за неговото прекратяване влизат в сила след вписването им в търговски регистър. Всяко увеличение или намаление на капитала, преобразуване, назначаване или освобождаване на член на съвет и назначаването на ликвидатор имат действие за трети лица от датата на вписване на съответното решение в търговски регистър.

### **Право на преимуществено (предимствено) придобиване на нови акции**

При увеличаване на капитала, всеки акционер има право на преимуществено придобиване на нови акции, пропорционално на количеството съществуващи акции, които той притежава до увеличението. По силата на българското законодателство, правата на преимуществено



придобиване на нови акции на акционерите в публично дружество не могат да се изключват или ограничават.

Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на общото събрание за увеличаване на капитала. Ако решението за увеличение на капитала е взето от управителния орган, правото на предпочително придобиване имат лицата, вписани като акционери в ЦД на седмия ден след оповестяването в търговския регистър на съобщението за предлагането на нови акции и свързаните с тях преимуществени права. На следващия работен ден Централният депозитар открива сметки за права на лицата по изречение първо въз основа на данните от книгата на акционерите.

Когато дружеството е издало акции от различни класове, горните права се прилагат единствено към акционерите от класа акции, в който се издават новите акции. Акционерите от другите класове могат да упражнят преимуществени права единствено ако акционерите от класа, в който са издадени новите акции, не упражнят техните права да придобият нови акции, пропорционално на дела им в акционерния капитал преди увеличението на капитала.

Съгласно чл. 112б, ал. 6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, регулираният пазар, на който са приети за търговия акциите, е длъжен да допусне до търговия издадените от Дружеството права. Впоследствие правата могат да се прехвърлят на този регулиран пазар или извън регулиран пазар.

Началната дата за упражняване на правата чрез записване на нови акции или за търговия на регулиран пазар или прехвърляне извън регулиран пазар, трябва да бъде посочена в съобщението за предлагането на нови акции. Крайната дата за упражняване на правата трябва да е между 14 и 30 дни след началната дата за прехвърляне на права. Всички права, които не са упражнени в рамките на този срок, се предлагат публично чрез аукцион, организиран на регулирания пазар на петия работен ден след крайната дата за упражняване на правата. Аукционът се провежда в рамките на един ден. Всяко право, придобито на аукциона, трябва да бъде упражнено в рамките на десет работни дни от аукциона. Срокът за записване на акции е най-малко 30 дни. Началото на срока за записване на акции съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата. Срокът за записване на акции изтича най-малко 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

#### ***Право да се изисква информация за Дружеството на Общото събрание***

Съгласно чл. 115, ал. 11 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, членовете на управителните и контролните органи и прокуристът на Дружеството са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите, задавани на Общото събрание, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред.

Съгласно чл. 115, ал. 2, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, това право на акционерите трябва да бъде посочено в поканата за свикване на Общото събрание.

#### ***Право за предявяване на иски за отмяна или обявяване за недействително решение на Общото събрание. Право за предявяване на иск за защита на права на акционери***

Съгласно чл. 74 от Търговския Закон, всеки акционер може да се предяви иск срещу Дружеството за отмяна на решението на Общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на българския закон или на устава на Дружеството. Всеки акционер на Дружеството може да встъпи в делото и да защити иска, дори и ищецът да се откаже от него или да го оттегли. Искът се предявява пред окръжен съд по седалището на Дружеството. Искът се предявява в 14-дневен срок от деня на съответното Общо събрание, когато ищецът е присъствал или когато е бил редовно поканен. В останалите случаи искът се предявява в 14-дневен срок от узнаването, но не по-късно от 3 месеца от деня на Общото събрание. Съгласно

съдебната практика изтичането на гореспоменатите срокове не ограничава възможността за предявяване на иск за обявяване на нищожността на решение.

Освен това съгласно чл. 71 от Търговския Закон, всеки акционер може с иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството да защити правото на членство или отделни членствени права на акционера, когато бъдат нарушени от орган на Дружеството. Горните срокове не се прилагат по отношение на иска по чл. 71 от Търговския закон.

### ***Право на участие в печалбата***

Дивиденди се разпределят по решение на Общото събрание на акционерите. Проектът за размера на дивидентите се подготвя от Съвета на директорите в предложението за разпределение на печалбата. Според устава на дружеството, дивидентите се обявяват в размера им за една акция.

Всяка акция дава право на притежателя си на дивидент, пропорционален на номиналната ѝ стойност. Правото да получат дивиденди имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар, като акционери на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишния счетоводен отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

Дружеството е длъжно да осигури заплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в тримесечен срок от провеждането му.

Дружеството е длъжно незабавно да уведоми комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията.

Дивиденди се изплащат само ако според проверения и приет съгласно раздел XI от ТЗ финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на Централен депозитар и в съответствие с Наредба № 8/2003г. за Централния депозитар на ценни книжа. Изплащането на дивидент на пълномощник на акционер става на основание изрично пълномощно с нотариално заверен подпис на упълномощителя - акционер, което остава в дружеството.

Правото на дивидент се погасява с 5 годишна погасителна давност, която започва да тече от момента, в който същото е възниквало. След изтичане на давностния срок, средствата, които е трябвало да бъдат изплатени като дивидент, остават в полза на Дружеството.

Българските и чуждестранните акционери се ползват от еднакъв режим по отношение на правото им на дивидент и процедурите за неговото изплащане (вж. *"Данъчно облагане – Дивиденди"*)

### ***Право на ликвидационен дял от активите при ликвидация на Дружеството***

Дружеството може да бъде прекратено:

- по решение на едноличния собственик на капитала;
- при обявяване на Дружеството в несъстоятелност; или
- с решение на съда по иск на прокурора, ако Дружеството преследва забранени от закона цели;
- чистата стойност на имуществото на Дружеството, е по-ниска от акционерния капитал в продължение на една година, през който период едноличния собственик на капитала не е взело решение за намаляване на капитала, преобразуване или прекратяване;
- други предвидени от нормативен акт случаи на прекратяване без ликвидация

След прекратяването на Дружеството (освен при несъстоятелност) следва производство по неговата ликвидация. Ликвидаторът се назначава и възнаграждението му се определя от едноличния собственик на капитала (извън случая на принудителна ликвидация). Ликвидаторът съставя начален баланс и доклад за поясняването му, отразяващ състоянието на дружеството към датата на решението за прекратяване. В края на всяка година ликвидаторът съставя баланс и доклад дейността си и ги представят за приемане на едноличния собственик. Ликвидаторът е задължен да довърши текущите сделки на Дружеството, да събере вземанията на Дружеството, да продаде неговите активи и да удовлетвори претенциите на кредиторите. Ликвидаторът е задължен да покани кредиторите да предявят вземанията си срещу Дружеството чрез покана, обявена в търговския регистър и чрез съобщение, изпратено до всички известни кредитори. Разпределението на имуществото на Дружеството, ако има такова, в полза на неговите акционери може да бъде извършено не по-рано от шест месеца от датата на това съобщение и удовлетворяване вземанията на всички кредитори. След осребряване на имуществото и удовлетворяване на кредиторите, остатъкът се предоставя на едноличния собственик.

Всяка акция дава право на своя притежател на ликвидационен дял, пропорционално на номиналната стойност на акцията. Това право възниква само ако след ликвидацията на Дружеството и удовлетворяване на вземанията на всички други кредитори, има останали активи за разпределяне между акционерите. Българските публични дружества нямат право да издават привилегирани акции, даващи право на техните притежатели на привилегирани права при ликвидация под формата на допълнителен ликвидационен дял.

#### ***Права на миноритарните акционери***

Към настоящия момент всички акции от капитала на дружеството се притежават от едно юридическо лице, но ако акционерите станат повече от един, ще се прилага описаното по-долу.

Акционерите, които притежават заедно или поотделно най-малко пет процента (5%) от акциите, имат следните права:

*Право да предявят исковете на Дружеството срещу трети лица в случай на бездействие на управителния орган или контролния орган на Дружеството и право да предявят искове срещу членове на управителния орган или контролния орган на Дружеството за вреди, причинени на Дружеството.*

Съгласно чл. 118, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, при бездействие на управителните органи на Дружеството, което застрашава интересите на Дружеството, тези акционери могат да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица. Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, тези акционери могат да предявят иск пред окръжния съд за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството.

*Право да искат свикване на Общото събрание и включване на въпроси или проекторешения по вече включени въпроси в дневния ред*

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 от Закон за публичното предлагане на ценни книжа, тези акционери могат да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред. Освен това, съгласно чл. 118, ал. 2, т. 4 от Закон за Публичното Предлагане на Ценни Книжа, тези акционери могат да искат включването на въпроси и да предлагат предложения за решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свиканото Общо събрание по реда на чл. 223а от Търговския Закон.

*Право да искат назначаването на контролори на Дружеството*

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, тези акционери могат да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на

контрольори, които да проверят цялата финансова документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

### **Промени в правата на акционерите**

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

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

Чл. 113, ал. 2, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа гласи, че когато увеличаването на капитала е необходимо за осъществяване на вливане, търгово предлагане за замяна на акции или за осигуряване на правата на притежателите на варанти или конвертируеми облигации, акционерите могат да бъдат лишени от преимуществените си права за придобиване на нови акции при увеличаване на капитала.

### **Свикване на Общото събрание**

Обхватът на овластяване и процедурните правила на Общото събрание са заложи в закона и устава на Дружеството. Общото събрание може да бъде обикновено (годишно) или извънредно. Редовното общо събрание на акционерите се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. В случай, че загубите надхвърлят една втора от капитала, се провежда Общо събрание на акционерите не по-късно от три месеца от установяване на загубите.

Устава на Дружеството не предвижда Общото събрание на акционерите да бъде провеждано чрез използване на електронни средства.

Темите, които задължително трябва да се обсъдят на Годишното общо събрание са i) разглеждане и одобрение на доклада на управителния съвет за дейността на Дружеството и одитирания финансов отчет за предходната финансова година; ii) приемане на решение за разпределение на печалбата или покриване на загубите; iii) освобождаване от отговорност на членове на съвети по отношение на миналата финансова година; iv) разглеждане на доклада за дейността на одитния комитет за миналата финансова година и v) разглеждане на отчета за дейността на директора за връзки с инвеститорите през миналата финансова година.

Съгласно приложимия закон Общото събрание на Дружеството се провежда по седалището на дружеството.

### **Лица, овластени да свикват Общо събрание**

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите.

Освен това акционер или акционери, притежаващи най-малко пет процента (5%) от акциите на Дружеството, имат също правото да поискат свикването на Общо събрание, както и да добавят точки или проекторешения в дневния ред на Общото събрание (вж. „*Права и задължения, произтичащи от Акциите – Права на миноритарните акционери*”/“*Право на включване на въпроси или проекторешения по вече включени въпроси в дневния ред*”).

### **Начин на свикване на Общото събрание**

Общото събрание се свиква чрез обявяване на покана в търговския регистър, която съдържа: i) наименованието и седалището на Дружеството; ii) мястото, датата и времето на събранието; iii) вида на събранието (т.е. редовно годишно или извънредно); iv) информация за формалностите, които трябва да бъдат спазени за участие в събранието и за упражняване правото на глас; v) дневния ред на събранието и предложенията за решения; vi) информация относно: общия брой на акциите и правата на глас в Общото събрание към датата на решението за свикване на Общото събрание, включително общия брой за всеки клас акции, ако капиталът е разделен на

класове акции, както и правото на акционерите да участват в Общото събрание; vii) информация за правото на акционерите да включват въпроси в дневния ред на Общото събрание и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на Общото събрание, и крайния срок за упражняване на това право, като поканата може да съдържа само крайния срок, в който тези права могат да бъдат упражнени, ако посочва мястото на интернет страницата на дружеството, където се съдържа по-подробна информация относно тези права; viii) правото на акционерите да поставят въпроси по време на Общото събрание; ix) информация за правилата за гласуване чрез пълномощник, образците, които се използват за гласуване чрез пълномощник, и начините, чрез които публичното дружество ще бъде уведомявано за извършени по електронен път упълномощавания; x) правилата за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства, ако Дружеството е приело такива правила, както и посочване на интернет страницата, на която тези правила са публикувани; xi) Датата по чл. 115 б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с указание, че само лицата, вписани като акционери на тази дата, имат право да участват и да гласуват в Общото събрание; xii) посочване на мястото и начина на получаване на писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание; xiii) интернет страницата, на която ще бъде публикувана информацията относно свикването (включително и поканата и материалите, свързани с дневния ред). Съгласно Устава над Дружеството, акционерите не могат да упражнят правото си на глас чрез кореспонденция или чрез електронни средства.

В случай че дневният ред съдържа точка за избор на нови членове на съвети, свързаните с тази точка материали трябва да съдържат поне данни за предложените нови членове, включително име, постоянен адрес и професионална квалификация. Правилото се отнася също и до случаи, когато точката или предложението са включени в дневния ред от акционер съгласно чл. 118, ал. 2, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (вж. *„Правото за включване на въпроси и за предложения по вече включени въпроси в дневния ред“*)

Най-малко 30 дни преди датата на Общото събрание поканата за свикването му трябва да се обяви в търговския регистър и да се оповести, заедно с материалите за Общото събрание чрез информационна агенция, която Дружеството използва, за да осигури разпространението на регулирана информация до обществеността. В същия срок поканата заедно със свързаните с дневния ред на Общото събрание документи, трябва да бъдат изпратени от Дружеството на КФН и публикувани на интернет страницата му за времето от обявяване на поканата в търговския регистър до приключване на Общото събрание.

#### **Актуализиране на поканата за свикване на Общото събрание**

В случай, че акционер/акционери представят на Дружеството обявени съгласно чл. 118, ал. 2, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа въпроси или проекторешения по вече включени въпроси в дневния ред на свикано вече Общо събрание на акционерите, Дружество е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

#### **Решения на Общото събрание**

Решения могат да бъдат приемани от общото събрание на акционерите по въпроси и предложения, включени в дневния ред (първоначално от Съвета на директорите - вж. *„Свикване на Общото събрание“* или допълнително от акционери, вж. *„Права на миноритарните акционери“* / *„Право на включване на въпроси или проекторешения по вече включени въпроси в дневния ред“*), също така и по други въпроси, при наличие на целия акционерен капитал, представен на Общото събрание и при липса на възражения срещу обсъждането на нов въпрос.

### **Право на предоставяне на поканата и материалите, свързани с дневния ред на свиканото Общо събрание, преди провеждането му**

Дружеството е длъжно да обяви поканата (по чл. 115, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа) в търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от закона, най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание на акционерите, без да събира такси от акционерите за изготвянето и оповестяването на поканата. Поканата по ал. 2 заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от Търговския закон се публикуват на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването ѝ в Търговския регистър до приключването на общото събрание.

### **Съвет на директорите**

Дружеството се управлява и представлява по едностепенната система от Съвет на директорите, който възлага и оправомощава един от своите членове – изпълнителен директор да управлява и представлява дружеството. Съгласно Устава, членовете на Съвета на директорите на Дружеството се избират за срок от 5 години, като първият състав се назначава за 3 години. Членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват задълженията си след изтичане на мандата до нов избор. Съветът на директорите се състои от 3 лица. Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице. Последното определя представител за изпълнение на задълженията му в съвета.

Не може да бъде член на Съвета на директорите лице, което към момента на избора е осъдено с влязла в сила присъда за престъпление против собственост, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система в Р. България или чужбина, освен ако е реабилитирано. Не може да бъде член на Съвета на директорите лице, което е било член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване в несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица по смисъла на чл. 116а, ал. 2, т. 1-5 от ЗППЦК.

Членовете на СД имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между членовете на Съвета на Директорите и разпоредбите, с които се предоставя право на управление на упълномощеното лице/лица.

Членовете на СД организират и ръководят дейността на дружеството съобразно закона, решенията на едноличния собственик и решенията на СД.

Съветът на директорите:

- Взема решения за увеличаване на капитала в рамките на овластяването
- Назначава търговски управител прокурист
- Осъществява инвестиционна политика, решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти, учредяване на вещни права, ипотечи, планове за развитие и програми за дейността
- Приема организационно-управленска структура, реда за назначаване и освобождаване на персонала, правила за работна заплата и други вътрешни актове
- Упражнява правата и задълженията на дружеството като работодател по смисъла на трудовото законодателство, като отделни правомощия по трудовите договори може да се възлагат на изпълнителния директор
- Взема решения за дългосрочно сътрудничество и за прекратяването му
- Проверява доклади, сметки, счетоводни книги и други

- Взема решения за създаване и закриване на клонове, за учредяване и прекратяване на търговски дружества, за придобиване и разпореждане с дялове и акции
- Взема решения за съществени организационни промени
- Решава всички въпроси, които не са от компетентността на Общото събрание – едноличния собственик на капитала, съгласно закона или този устав.

Общото събрание - едноличния собственик на капитала може да освободи от отговорност член на управителен и контролен орган на редовно годишно общо събрание при наличие на заверен от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година

Съветът на директорите може да приема решения, ако присъстват най-малко половината плюс един от членовете му лично или бъдат представлявани от друг член на СД. Решенията се вземат с обикновено мнозинство от всички членове на СД, освен ако устава или закона изискват по-високо. Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове, са заявили писмено съгласието си за решението.

Предвид публичния статут на Дружеството, приложение намира задължението за оповестяване, установено в чл. 145 от ЗППЦК. Съгласно цитираната разпоредба, всеки акционер, които придобие или прехвърли пряко и/или при условията на чл. 146 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, право на глас в общото събрание на публично дружество, е длъжен да уведоми комисията и публичното дружество за промяната в дяловото му участие, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5% или число, кратно на 5%, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството. Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо от това дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции.

### **Решения, оторизации и одобрения за извършване на настоящото предлагане на ценни книжа**

Едноличния собственик на капитала на дружеството е взел решение за увеличение на капитала на 10.02.2017 г. чрез публично предлагане на фондовата борса, което се осъществява въз основа на проспект и при спазване на съответните законови изисквания и е избрал инвестиционен посредник ПФБК ЕООД, който да предприеме всички необходими действия във връзка с Предлагането, включително да изготви проспект.

### **Публични оферти за изкупуване**

Не са налице публични оферти за изкупуване от трети страни по отношение на акциите до датата на настоящия Проспект.

Спрямо емитента не са отправяни предложения за задължително поглъщане/вливане, принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа.

## **15. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО**

### **Информация за акциите, предмет на публичното предлагане**

#### ***Вид и клас на ценните книжа***

Предмет на първично публично предлагане са 4 000 000 обикновени, поименни, безналични акции от капитала на Дружеството. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 1 000 000 (един милион) броя от предлаганите акции. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си. Книгата на акционерите се води от „Централен депозитар“ АД, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Три уши № 6.

За правата по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК, даващи права да се запишат акции от увеличението на капитала, ще бъде присвоен ISIN код чрез отправяне на искане до „Централен Депозитар“ АД, непосредствено преди започване на публичното предлагане.

Акциите от настоящата емисия, както вече издадените акции от Дружеството, ще са с ISIN код BG1100028114.

Относно създаването на ценните книжа, предмет на настоящото публично предлагане, приложение намират разпоредбите на българското законодателство.

Акциите няма да бъдат предмет на международно предлагане.

#### ***Валута на емисията ценни книжа***

Ценните книжа са деноминирани в български лева. Номиналната и емисионната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев.

### **Данни за публичното предлагане**

#### ***Общ брой на акциите, предлагани за записване и продажба***

Предмет на публично предлагане са 4 000 000 (четири милиона) броя обикновени акции от новата емисия по увеличението на капитала на Дружеството. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 1 000 000 (един милион) броя от предлаганите акции. Предлаганите акции са с емисионна стойност 1 (един) лев, равна на номиналната им стойност.

#### ***Издаване на права по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК***

При увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на §1, т.3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като срещу всяка съществуваща акция се издава 1 (едно) право. Правата дават възможност да се запише определен брой акции на публично дружество, във връзка с прието решение за увеличаване на капитала.

### **Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите**

Срещу всяка една притежавана акция от капитала на „Приморско клуб“ ЕАД се издава едно право по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК, като срещу всяко едно право, акционер или трето лице, придобило права, имат право да запишат 2 (две) нови акции от настоящата емисия с емисионна стойност 1 (един) лев. Всяко лице може да запише най-малко 1 нова акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по две.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно, по описания по-горе ред. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска



фондова борса - София" АД пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „Българска фондова борса - София" АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

В случай че притежателят на правата не иска да запише акции от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба по правилата описани по-долу.

На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на общото събрание за увеличаване на капитала.

След потвърждаването на настоящия проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Приморско клуб" ЕАД публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на проспекта за публично предлагане на акции, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съобразно чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК съобщението се оповестява в търговския регистър и се публикува най-малко в два централни ежедневника /в-к „Сега" и в-к „Стандарт"/ и на интернет страниците на емитента, когато ценните книжа са предложени от него, и на инвестиционните посредници, участващи в предлагането, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок на подписката или началото на продажбата.

На следващият работен ден „Централен депозитар" АД открива сметки за права на акционерите на дружеството, като всеки от тях има възможност да придобие такава част от новите акции, която съответства на дела му в капитала преди увеличението. След обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК, регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да участва в увеличението на капитала. За периода, в който акциите се прехвърлят с право за участие в увеличението на капитала, регулираният пазар може да прилага особени правила относно ценови ограничения за подаваните поръчки или котировки и за сключените сделки.

#### **Място и лице за контакт**

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

#### **“Първа финансова брокерска къща” ЕООД**

Адрес: гр. София, ул. “Енос” № 2

Лице за контакт: Стоян Николов

Телефон: (+359 2 460 64 18

Факс: (+359 2) 460 64 01

E-mail: stoian.nikolov@ffbh.bg

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

#### **Начална дата за продажба (търговия) на правата**

Началната дата за търговия на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в Търговския регистър при Агенция по вписванията и публикацията му в два централни ежедневника /в-к „Сега" и в-к „Стандарт"/, както и на интернет страниците на емитента и инвестиционния посредник (най-късната дата). Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е на или около 10 май 2017 г.

### **Краен срок за продажба на правата**

Крайният срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата (очаквана дата: 26 май 2017 г.). Съгласно правилника на „Българска фондова борса – София“ АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права (очаквана последна дата за търговия с права на борсата: 23 май 2017 г.).

### **Място, условия и ред за прехвърляне на правата. Аукцион.**

Прехвърлянето на правата се извършва на пода на „Българска фондова борса - София“ АД. На 5-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата (очаквана дата: 2 юни 2017 г.), дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник „ПФБК“ ЕООД, на Регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата. Следователно акционерите, притежатели на права, както и лицата, закупили права в срока за прехвърлянето на правата, могат да запишат акции от предлаганата емисия до изтичането на срока за прехвърляне на правата. Лицата, закупили права на организирания явен аукцион, могат да запишат акции до изтичане на срока за записване на акции.

### **Начална дата за записване на акции**

Началната дата съвпада с датата, от която започва предлагането на правата - първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в Търговския регистър при Агенция по вписванията и публикацията му в два централни ежедневника /в-к „Сега“ и в-к „Стандарт“/, както и на интернет страниците на емитента и инвестиционния посредник (най-късната дата).

### **Краен срок за записване на акции**

Крайният срок за записване на акции от притежателите на права е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права. (очаквана дата: 19 юни 2017 г.).

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

## **Очакван график на предлагането**

Дата на публикуване на Проспекта	на или около 2 май 2017 г.
Дата на оповестяване на съобщението за предлагането в Търговския регистър, в двата централни ежедневника и на страницата на посредника	на или около 2 май 2017 г.
Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите акции	на или около 10 май 2017 г.
Последен ден на търговията с права на БФБ	на или около 23 май 2017 г.
Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	на или около 26 май 2017 г.
Служебен аукцион	на или около 2 юни 2017 г.
Крайна дата за записване на акции	на или около 19 юни 2017 г..
Регистрация на увеличението на капитала в търговския регистър	на или около 23 юни 2017 г.
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	на или около 28 юни 2017 г.
Начало на търговията с новите акции на БФБ	на или около 10 юли 2017 г.

*Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (а) сроковете по графика се спазват без забава; и (б) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да е повече или по-малко дни след посочената дата.*

## **Възможност за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите**

Сроковете за прехвърляне на правата и записване на акциите могат да бъдат удължени еднократно от дружеството с до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект и се уведоми КФН.

Съгласно чл. 84, ал. 2 от ЗППЦК, дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник незабавно обявяват в КФН, по местата на подписката, както и в средствата за масово осведомяване, за удължаването на срока на подписката.

## **Възможност за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции**

Броят на предлаганите ценни книжа не подлежи на промяна.

## **Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат придобити от едно лице**

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на придобитите права, умножен по 2.

## **Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите; условия, ред и срок за оттегляне на заявлението (поръчката) за записване на акциите**

Под записване на акции по смисъла на §1, т. 11 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност.

Записването на акции се извършва като за целта притежателите на права подават заявки по образец при упълномощения инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща” ЕООД, гр. София или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар” АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец, която е съобразена с нормативните изисквания и следва да има следното минимално съдържание:

### А) Физически лица:

1. имената и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно следните данни: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес;
2. емитент, ISIN код на емисия и брой на акциите, за които се отнася заявката;
3. дата, час и място на подаване на заявката;
4. обща стойност на поръчката;
5. подпис на лицето, което подава заявката.

### Б) Юридически лица:

1. фирма и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени - съответно следните данни: фирма, ЕИК, седалище и адрес на клиента;
2. данните по т. 2–5 от буква А по-горе.

В) Чуждестранно физическо/юридическо лице - аналогични идентификационни данни по буква А или буква Б по-горе, както и данните по т. 2–5 от буква А по-горе;

Към писмената заявка се прилагат: (а) заверено копие на удостоверение за актуална регистрация от търговския регистър на заявителите - юридически лица, издадено в разумен срок, но не повече от три месеца преди датата на подаване на писмената заявка; (б) преведени и легализирани документи за регистрация на чуждестранни юридически лица; (в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник. Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. Заявката може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице). Чуждестранни физически лица прилагат легализиран оригинален превод на страниците от документа им за самоличност (паспорта), съдържащи информация за пълното име; номер на документа; дата на издаване (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в документа) и обикновено копие на преведените страници на документа за самоличност, съдържащи друга информация, включително снимка на лицето.

Заявките се подават при упълномощения инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД, гр. София, ул. „Енос“ № 2, ет. 4, всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 16:30 часа.

При подаване на нареждане до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки на лицето, се прилагат съответните разпоредби на Наредба № 38 на КФН. Инвестиционните посредници водят дневници при спазване на изискванията на Наредба № 38 на КФН.

Инвеститорът не може да оттегли заявката си. Той може да се откаже от записаните акции по реда и при условията на чл.85, ал.6 във връзка с ал. 2 от ЗППЦК.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

### **Условия, ред и срок за плащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски**

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Приморско клуб“ ЕАД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Набирателната сметка следва да е заверена с дължимата сума най-късно до 15:00 часа на последния ден на подписката. Банката, в която е открита набирателната сметка блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Съгласно чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в търговския регистър при Агенцията по вписванията. Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/ЕИК – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноски). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на упълномощения инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща“ ООД, гр. София, до изтичане на

крайния срок за записване на акции. В случай, че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник платежни документи за направените вноски по записаните акции най-късно до изтичане на последния ден от подписката.

**Ред, който се прилага, ако всички акции от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече акции от предлаганите; ред за удовлетворяване на заявките при конкуренция между тях**

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар и „БФБ – София“ АД.

Ако до крайния срок на подписката бъдат записани най-малко 1 000 000 броя от предлаганите акции, подписката се счита за успешно приключила и капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции.

Увеличаването на капитала дружеството с права изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

В случай че до крайния срок на подписката не бъдат записани акции до минималния размер от 1 000 000 броя от предлаганите акции, увеличаването на капитала ще се счита за неуспешно. В този случай дружеството уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния ѝ срок.

В случай на отказ увеличението на капитала да бъде вписано в Търговския регистър, към Агенция по вписванията, дружеството уведомява КФН до изтичането на седем дни след постановяване на отказа. В деня на уведомлението по предходните изречения, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, емитентът уведомява банката, в която е открита специалната набирателна сметка, за резултата от подписката и публикува на интернет страницата си и тази на инвестиционния посредник, както и в двата централни ежедневника /в-к „Сега“ и в-к „Стандарт“/ покана към лицата, записали акции, съдържаща реда и условията за връщане на набраните суми. В същия ден Емитентът ще заяви поканата по предходното изречение за обявяване в Търговския регистър. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива. Условията и редът за връщане на сумите се съдържат в поканата към записалите акции лица.

### **Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подписката**

„Приморско клуб“ ЕАД уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите.

След приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН в срока по чл. 24, ал. 1 от Наредба № 2 на КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и удостоверение от банката, в която е открита набирателната сметка, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции.

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл.30, ал.1, т. 3 от ЗКФН.

В случай на отказ за вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала на „Приморско клуб“ ЕАД, последното уведомява КФН в 7 (седем)-дневен срок от постановяването на отказа.

### **Условия, ред и срок за получаване на записаните акции (за прехвърляне на акциите по сметки в Централния депозитар на лицата, които са ги записали, и за получаване на удостоверителните документи за акциите)**

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в Централния депозитар, след което последният издава депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на ИП „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД, като раздаването ще започне в двуседмичен срок от издаването на депозитарните разписки. Когато новоиздадените акции се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва от последния по искане на акционера по реда, предвиден в Правилника на Централния депозитар.

### **Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно**

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството публикува в 3-дневен срок съобщение за това в два централни ежедневника /в-к „Сега“ и в-к „Стандарт“/ и уведомява КФН по реда на чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в търговския регистър, Дружеството уведомява КФН, БФБ и Централния депозитар и публикува в посочените ежедневници съобщение в 3-дневен срок от влизане в сила на постановения отказ и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомлението по същия ред.

### **Ред за упражняване на правото на предпочитително закупуване на предлаганите акции (ред за упражняване на правата за вписване на ценните книжа по смисъла на § 1, т. 3 ЗППЦК); ред, който се предлага при неупражняване на това право**

При увеличаване на капитала на публично дружеството настоящите акционери имат право на предпочитително придобиване на част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението.

Акционерите и лицата закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях акции. Всяко лице може да запише най-малко една акция и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите права умножен по две.

Възможността за вписване на повече от предложените акции от броя притежавани права и за конкуренция между заявките е изключена.

В случай че лице, закупило права на аукциона не ги упражни и/или лице записало акции не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, акциите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

### **Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията**

Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, в следните случаи:

При установяване извършване на нарушения на ЗППЦК, на актовете по прилагането му, на решения на комисията или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя, или са застрашени интересите на инвеститорите, комисията, съответно зам. председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре за срок до 10 последователни работни дни или да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа (чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК);

В периода между издаване на потвърждението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар емитентът, предложителят или лицето, което иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар, са длъжни най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготвят допълнение към проспекта и да го представят в комисията. Комисията се произнася по допълнението към проспекта в срок до 7 работни дни от получаването му, а когато са били поискани допълнителни сведения и документи - от получаването им. Комисията отказва да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай комисията може да спре окончателно публичното предлагане или търговията с ценните книжа по реда на чл. 212 от ЗППЦК (чл. 85, ал. 4 ЗППЦК);

При установено извършване на нарушения на ЗПФИ, на Регламент (ЕС) № 575/2013, на актовете по прилагането им, на правилника или други одобрени от заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на комисията или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, комисията, съответно зам. председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти (чл. 118, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ);

Пазарният оператор може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара (чл. 91, ал. 1 от ЗПФИ);

За предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по Закона за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Регламент (ЕС) № 596/2014, и на актовете по прилагането му, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите, заместник-председателят може да спре търговията с определени финансови инструменти (чл. 20, ал. 2, т. 2 от ЗПМПЗФИ).

## **План за разпределение на акциите**

### ***Групи потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите***

Всички акции от настоящото увеличение на капитала на Дружеството се предлагат за записване единствено на територията на Република България.

Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на общото събрание за увеличение на капитала. Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всяко право може да се запишат 2 нови акции на Емитента по емисионна стойност от 1 (един) лв.

### ***Основания за привилегировано предлагане на акции на определена група инвеститори***

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества).

### ***Посочване дали акционерите със значително участие или членовете на Съвета на директорите на емитента възнамеряват да придобият от предлаганите акции или дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции, доколкото такава информация е известна на емитента***

Емитентът няма информация дали членовете на Съвета на директорите възнамеряват да придобият от предлаганите акции, освен Албена АД, което е и едноличен акционер.

Съгласно наличната в „Приморско клуб“ ЕАД информация към датата на проспекта, едноличният акционер на Дружеството възнамерява да придобие повече от 5% от предлаганите акции.

Емитентът няма информация относно намерението на друго лице да придобие повече от 5% от предлаганите акции.

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник не са и не възнамеряват да определят предварително съотношения, траншове и допълнително количество акции които да бъдат разпределяни между отделните инвеститори.

Не се предвижда записване на акции, превишаващо размера на предварително определените параметри на Подписката и не е налице опция „green shoe“ за превишаване на Подписката.

## **Организиране на първичното публично предлагане (пласиране) на акциите**

### ***Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането***

Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции, е **Societe Generale Експресбанк**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна; р-н Одесос; бул. Вл. Варненчик 92 (клон Бургас, адрес ул. "Св.св. Кирил и Методий 12, Бургас 8000).

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „**Централен депозитар**“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6.

### ***Наименование, седалище и адрес на управление на инвестиционния посредник, който ще обслужва увеличението на капитала***

„**Първа финансова брокерска къща**“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Триадница, ул. „Енос“ 2 е лицензиран инвестиционен посредник, отговарящ на законовите



изисквания, упълномощен от Съвета на директорите на „Приморско клуб“ ЕАД да обслужва увеличението на капитала.

Упълномощеният инвестиционен посредник не е поемател на емисията акции. Задълженията му се свеждат до полагане на „най-големи усилия“ за пласиране на акциите. Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции.

#### ***Описание на плана за разпространение и условията на договора с инвестиционния посредник***

Инвестиционният посредник ще предложи, от името и за сметка на Дружеството, на инвеститорите да запишат акциите от увеличението на капитала на Дружеството срещу заплащане на емисионната стойност на записваните акции.

Съгласно сключен договор ИП „Първа финансова брокерска къща“ ООД, гр. София, се задължава, да извърши подготовката и обслужването на увеличението на капитала на емитента, включващо, както следва:

- изготвяне на проспект и обслужване на увеличението на капитала чрез провеждане на процедурата по увеличение на капитала, при спазване разпоредбите на ЗППЦК, Правилника на “Българска фондова борса - София” АД и Правилника на „Централен депозитар” АД
- консултиране на Емитента относно стъпките и необходимите действия, които същият трябва да извърши по време на процедурата.

#### ***Описание на съществените особености на първичното публично предлагане заедно с количеството акции, с чието пласиране се ангажира инвестиционният посредник по силата на договор с Дружеството***

При записването на акциите ИП „Първа финансова брокерска къща“ ООД, гр. София, се задължава да положи „най-големи усилия“ за записване на предложените акции, без да се задължава да придобива за своя сметка акции или да се ангажира с пласирането на конкретен брой акции. Възнаграждението на инвестиционният посредник не зависи от успешното увеличение на капитала.

## **Цена**

### ***Цена, на която ще се предлагат акциите***

Акциите се предлагат по емисионна стойност, която е равна на номиналната, и е в размер на 1 (един) лев за акция.

### ***Разходи, които се поемат от инвеститора, който записва и заплаща акции***

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса – София” АД, „Централен депозитар” АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на „Приморско клуб” ЕАД.

### ***Критерии, използвани при определяне на цената, на която се предлагат акциите***

Емисионната стойност на всяка една нова акция на „Приморско клуб” ЕАД е 1 (един) лев. Емисионната стойност е определена от Общото събрание на Дружеството, съгласно чл. 176 ТЗ, като равна на номиналната, съобразено с интересите на настоящите акционери и постигането на максимален ефект от увеличението за самия Емитент.

### ***Оповестяване на цена***

Емисионната стойност на една акция е приета с решение на Общото събрание на акционерите на „Приморско клуб“ ЕАД, протоколът за което е предоставен на КФН. Официален източник за

оповестяване на цената е настоящият документ, а освен това тя ще бъде посочена и в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК, което ще се оповести в Търговския регистър и два централни ежедневника, както и на страницата на инвестиционния посредник.

### ***Права на настоящи акционери***

Държателите на акционерния капитал, придобили акции най-късно 14 дни, след датата на решение на общото събрание за увеличаване на капитала, имат права преди другите инвеститори при записването и закупуването на новите акции от настоящата емисия. Правото на тези акционери да придобият акции, които съответстват на техния дял в капитала преди увеличението, съгласно изискването на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК, не може да бъде ограничено (чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ не се прилагат).

Към датата на настоящия Документ членове на Съвета на Директорите не притежават акции на Дружеството, освен едноличния акционер Албена АД. Не са предвидени права на членовете на управителните органи, които да им позволяват да придобиват акции по предварително фиксирана цена.

## **Приемане за търговия на регулиран пазар**

### ***Посочване на регулирания пазар, на който емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия***

Предлаганите ценни книжа ще бъдат предложени за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след одобрението на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на Борсата.

Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 2 000 000 права ще бъде регистрирана за търговия на Пазар на права на „БФБ – София” АД в сроковете описани по-горе в Документа.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК, Емитентът е длъжен в 7-дневен срок от вписване на увеличението на капитала, в резултат от издаване на настоящата емисия акции, в Търговския регистър да поиска вписване на новата емисия акции в Регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането ѝ за търговия на Регулиран пазар.

Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 10 юли 2017 г.

Сделките с акции, издадени от публично дружество, регистрирано в България, са детайлно уредени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за пазарите на финансови инструменти и наредбите по прилагането им, в Правилника на БФБ и Правилника на Централния Депозитар.

### ***Регулирани пазари, на които има допуснати ценни книжа от същия клас***

Регулираният пазар, на който има допуснатата емисия акции от същия клас, както предлаганите акции от увеличението на капитала на Дружеството е **Алтернативен пазар на акции „BaSE” на „Българска Фондова Борса-София” АД, „Сегмент акции”**. На този пазар са допуснати за търговия 2 000 000 броя акции от същия клас, представляващи вписания в Търговския регистър капитал на Емитента.

### ***Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар***

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия документ за предлаганите акции и за които ще се иска приемане на „БФБ–София” АД.

***Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки "купува" и "продава"***

„Приморско клуб“ ЕАД не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

***Стабилизация***

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на настоящето публично предлагане и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране с настоящето публично предлагане.

**Притежатели на ценни книжа - продавачи при публичното предлагане**

Емисията, предмет на настоящото първично публично предлагане е за увеличение на капитала на Емитента и следователно няма притежатели на ценни книжа, които да се явяват продавачи при публичното предлагане.

Към датата на настоящия Документ Дружеството не разполага с информация дали настоящият акционер ще предложи ценни книжа (права) в срока, предвиден за търговия на права. Съгласно наличната в „Приморско клуб“ ЕАД информация към датата на проспекта, едноличният акционер на Дружеството възнамерява да придобие повече от 5% от предлаганите акции.

Към датата на настоящия Документ, Дружеството няма информация относно наличието на „lock-up period“ или споразумения за замразяване на капитала.

**Разходи по публичното предлагане**

***Информация за общата нетна стойност приходите и комисионите, договорени с инвестиционния посредник, който ще предлага емисията акции***

Очакваната нетна сума от предлагането, при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, след приспадане на разходите по неговото извършване, е в размер на 3 972 192 лева, а при условие, че се запише минималния брой акции – 1 000 000, размерът на нетната сума е 972 192 лева.

За изпълнението на задълженията си по обслужване и пласиране на емисията акции ИП „Първа финансова брокерска къща“ ООД, гр. София, получава от „Приморско клуб“ ЕАД фиксирано възнаграждение в размер на 20 000 (двадесет хиляди) лева. Възнаграждението се заплаща, независимо от резултата от подписката.

***Разходи по публичното предлагане***

В следващата таблица са посочени основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на ценни книжа. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, например обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар, годишна такса за надзор на КФН, такса за поддържане регистрацията на емисията акции на БФБ.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат във връзка с увеличението на капитала.

<b>Разходи по публичното предлагане*</b>	
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	20 000 лв.
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в два ежедневника (прогнозна стойност)	500 лв.
Потвърждение на проспект по чл. 82а ЗППЦК от КФН	4 700 лв.
Обявяване на съобщение за увеличение на капитала в Търговския регистър	20 лв.
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72 лв.
Такса за регистрация на емисията права в „Централен депозитар“ АД	1 001 лв.
Такса за регистрацията на емисията акции в „Централен депозитар“ АД	1 000 лв.
Такса на БФБ – София АД за допускане до търговия на пазар на новите акции	500 лв.
Вписване в Търговския регистър на увеличаването на капитала	15 лв.
<b>Общо</b>	<b>27 808 лв.</b>

\* Така посочените разходи са с прогнозен характер

Тези разходи представляват 0.007 лв. на акция при записване на цялата емисия от 4 млн. лв. (4 млн. нови акции) и 0.028 лв. на акция при записване на минимум от 1 млн. лв. (1 млн. нови акции).

## Разводняване

### **Размерът и процентите на непосредственото разводняване, получено в резултат на предлагането.**

Непосредственото разводняване представлява намаляване на балансовата стойност на акция в резултат на предлагането. Разводняването се изчислява като разлика между емисионната цена и проформа балансовата стойност на акция веднага след предлагането.

“**Балансова стойност на акция**” съгласно §1, т. 20 ДР на ЗППЦК се определя въз основа на баланса на Емитента като собствен капитал на Емитента, разделен на броя издадени акции. Към 31.12.2016 г. стойността на собствения капитал по баланса на Емитента е 37 860 хил. лева. Следователно балансовата стойност на акция е 18.93 лв.

Емисионната стойност на акциите от увеличението на капитала на „Приморско клуб“ ЕАД е определена с решение на Общото събрание на акционерите по предложение на Съвета на директорите, като равна на номиналната стойност на акция в съответствие с чл. 176 от Търговския закон. **Едноличният акционер на дружеството – „Албена“ АД е взел това решение като съзнава и приема, че новоемитираните акции може да разводнят капитала, както от гл. т. на балансовата стойност на съществуваща преди увеличението акция, така и като процентно право на глас, които „Албена“ АД притежава преди увеличението.**

### Разводняване на капитала (на стойността на акция) в резултат на предлагането

	31.12.2016 г.	Минимално записване	Максимално записване
Общо активи (хил. лв.)	45,308	46,280	49,280
Общо пасиви (хил. лв.)	7,448	7,448	7,448
Собствен капитал (хил. лв.)	37,860	38,832	41,832
Брой акции в обръщение	2,000,000	3,000,000	6,000,000
<b>Балансова стойност на 1 акция в лв.</b>	<b>18.93</b>	<b>12.94</b>	<b>6.97</b>
<b>Емисионна стойност на 1 акция в лв.</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Разводняване в %</b>		<b>-31.62%</b>	<b>-63.17%</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети на „Приморско клуб“ ЕАД за 2016 г.; изчисления на ПФБК

Процентът на разводняване на капитала за едноличния акционер, ако не участва в увеличението се изчислява между 32% и 63%, съответно при минимален и максимален размер на увеличението. Емитирането на търгувани права и възможността за последващата им продажба ограничават значително негативния ефект на разводняването.

#### **Размерът и процентите на непосредственото разводняване, ако съществуващи държатели на акционерен капитал не участват в подписката за новото предлагане.**

При увеличаване на общия брой акции, на които е разпределен капитала на едно дружество, се намалява пропорционално процентното право на глас на всяка една акция в общото събрание на дружеството, делът при разпределение на дивиденди и ликвидационните дялове, могат да бъдат увредени и някои от допълнителните права на акционерите. Този ефект също се нарича „разводняване“.

Тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права, настоящият собственик на акции в „Приморско клуб“ АД може да запази досегашния си дял в Дружеството. В случай, че акционерът, който е получил права за записване на новите акции, впоследствие се откаже да участва в подписката (тоест не упражни правата си за записване на нови акции), неговото процентно участие в капитала на компанията може да се намали.

#### **Непосредствено разводняване на процентното участие в капитала на „Приморско клуб“ ЕАД на едноличния собственик на акционерния капитал, ако не участва в подписката за новото предлагане**

	31.12.2016	Минимално записване	Максимално записване
Брой акции в обръщение	2,000,000	3,000,000	6,000,000
Дял от акционерния капитал на 1 акция	<b>0.000050%</b>	<b>0.000033%</b>	<b>0.000017%</b>
<b>Непосредствено разводняване на процентното участие в %</b>		<b>-33.33%</b>	<b>-66.67%</b>

Източник: изчисления на ПФБК

В случай че не упражни полагащите му се права, настоящия акционер ще разведни процентното си участие с между 33.33% и 66.67%, съответно при минимално и максимално увеличение на капитала. Механизмът, който равностойното третиране на акционерите предоставя за компенсиране на това разводняване, отново се съдържа във възможността неупражнените права да бъдат продадени и неучастващият акционер да реализира постъпления от тяхната продажба.

Инвеститорите следва да имат предвид, че съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала. В случай че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството. Към момента на изготвяне на настоящия документ „Приморско клуб“ АД не предвижда:

- емитиране на облигации, конвертируеми в акции;
- емитиране на привилегировани акции, конвертируеми в обикновени акции;
- издаване на опции.

## 16. АСПЕКТИ ОТ НОРМАТИВНАТА УРЕДБА НА БЪЛГАРСКИЯ КАПИТАЛОВ ПАЗАР

Основните нормативни актове, които регулират българския пазар на ценни книжа са: i) Законът за публичното предлагане на ценни книжа; ii) Законът за пазарите на финансови инструменти; iii) Законът за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти; и iv) Законът за Комисията за финансов надзор. Освен това българският капиталов пазар се регулира и от подзаконовни нормативни актове, приети по прилагане на горепосочените закони, както и от Европейските регламенти, които се прилагат директно в България.

Органът, който упражнява надзор върху капиталовия пазар в България, е Комисията за финансов надзор.

Дружеството е публично дружество по смисъла на чл. 110, ал. 1 от Закона за Публичното Предлагане на Ценни Книжа. Следователно всяко придобиване и продажба на Акции следва да се извършва в съответствие с изискванията, изброени по-долу.

### **Прехвърляне и залагане на акции**

Прехвърлянето на безналични акции има действие от регистрирането му в Централния депозитар.

Продажби и покупки на Акции, издадени от публично дружество, могат да бъдат извършени на регулиран пазар на ценни книжа (т.е. БФБ) или извън регулирания пазар чрез Инвестиционен Посредник, лицензиран от КФН (вж. по-горе *“Българска фондова борса – Членове на БФБ”*).

По-конкретно, за извършването на сделки с акции на БФБ или извън Борсата, инвеститорите следва да подадат поръчки „купува“ или „продава“ до избрания от тях Инвестиционен Посредник, а прехвърлянето на акции извън регулиран пазар може да бъде извършено съгласно предварително сключен между страните договор за покупко-продажба на акциите. Инвестиционният Посредник извършва необходимите действия за осъществяване на сетълмента (изпълнението на сключената сделка) и регистрацията ѝ в ЦД, с което акциите се прехвърлят от сметката за ценни книжа на продавача в сметката за ценни книжа на купувача. Съгласно Закона за пазарите на финансови инструменти сделките с акции могат да бъдат сключвани и в рамките на многостранна система за търговия, организирана от Инвестиционен Посредник или пазарен оператор, комбинираща насрещните нареждания на трети лица за покупка и продажба на ценни книжа. Сделки с акции, допуснати до търговия на регулиран пазар, могат да бъдат сключвани и извън регулирания пазар или многостранна система за търговия, в резултат на отправена оферта от Инвестиционни Посредници (т. нар. систематични участници), като цената на предлаганите или закупувани акции следва да е не по-голяма от средноаритметичната стойност на нарежданията, изпълнени в ЕС, за дадения клас акции. Прехвърлянето на акции при дарение или наследяване се извършват с регистрацията на сделката в ЦД, което прехвърляне също се извършва чрез Инвестиционен Посредник, действащ като регистрационен агент.

Акциите могат да бъдат предмет на особен залог по реда на Закона за особените залози, както и на залог по Закона за договорите за финансово обезпечение. Закрила на правата на зложния кредитор се осигурява чрез регистрация на тези залози в Централния депозитар. В съответствие с разпоредбите на Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на Инвестиционните Посредници, Инвестиционният Посредник е длъжен да поиска от клиента си да декларира дали акциите – предмет на поръчка за продажба или замяна, са блокирани в ЦД, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Инвестиционният Посредник няма право да изпълни поръчката, ако е декларирано или установи, че акциите са блокирани в ЦД, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Забраната по предходното изречение в случай на учреден залог не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените акции, и е налице изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените в Закона

за особените залози случаи. Забраната за прехвърляне на заложи акции не се прилага и в случай, че залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Подобни забрани се прилагат и в случай, че клиентът притежава вътрешна информация относно акциите или сделката представлява прикрита покупка или продажба на акции.

Публично дружество не може да налага ограничения върху прехвърлянето на акции от капитала му. Въвеждането на ограничения от Дружеството за прехвърлянето на акциите е допустимо само след отписване на Дружеството от регистъра на публичните дружества, воден от КФН.



## 17. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Тази информация е от общо естество и не представлява изчерпателен анализ на данъчните последици, свързани с придобиването, притежаването или продажбата на акциите по съответното данъчно законодателство. Следователно Инвеститорите следва да се консултират за всеки отделен случай със своите данъчни, финансови и правни консултанти.

### Обща информация

Общата информация, изложена в тази част относно определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Акции, в това число местни и чуждестранни лица.

*Местни юридически лица* са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

*Местни физически лица* са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнен интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местните юридически и физически лица са наричани общо „**Български притежатели**“.

*Чуждестранни лица* (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Те общо са наричани „**Небългарски притежатели**“.

**Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции. Съответно Дружеството настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни консултанти за цялостните данъчни последици, включително последиците по българското законодателство и третирането от страна на българските власти на придобиването, собствеността и разпореждането с акции.**

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този Проспект и дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции.

### Дивиденди

С окончателен данък се облагат облагаемите доходи от:

1. дивиденди в полза на едноличен търговец;
2. дивиденди и ликвидационни дялове в полза на:
  - а) местно или чуждестранно физическо лице от източник в България;
  - б) местно физическо лице от източник в чужбина;
  - в) чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се реализират от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната;
  - г) местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини.

Изключения от правилото за облагане има в случаи, при които дивидентите и ликвидационните дялове са разпределени в полза на:

1. местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата;
2. договорен фонд;
3. чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, с изключение на случаите на скрито разпределение на печалба.

Доходите от дивиденти, разпределяни от дружеството се облагат с данък при източника в размер на пет процента (5%) върху brutния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във вр. чл. 46, ал. 3 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица и чл. 194, ал. 1 във вр. чл. 200, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане).

Не се признават за данъчни цели приходи в резултат на разпределение на дивиденти от местни юридически лица и от чуждестранни лица, които са местни лица за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Данъчното третиране на дивиденти, изплатени от дружеството в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава-членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава-членка на Европейския съюз или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

#### **Капиталови печалби**

Съгласно разпоредбите на Закона за данъците върху доходите на физическите лица, не се облагат получените от български физически лица или от чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава-членка на Европейския съюз или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство доходи от сделки с акции и права, дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулирани пазари по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти (т.е. регулирани пазари, лицензирани и опериращи в България съгласно разпоредбите на българския Закон за пазарите на финансови инструменти или съгласно Дял III Регулирани пазари от Директива 2004/39/ЕО на Европейския съвет и на Парламента), доходи от сделки, сключени по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми и национални инвестиционни фондове, допуснати до публично предлагане в страната, както и доходи от сделки, сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа („Разпореждане с финансови инструменти“) (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. §1, т. 11 от Допълнителните разпоредби и чл. 37, ал. 7 от Закона за данъците върху доходите на физически лица).

Не се облага с данък при източника капиталовата печалба от разпореждане с финансови инструменти, реализирана при условията на вр. §1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на Закона за корпоративното подоходно облагане (чл.196 на Закона за корпоративното подоходно облагане). Доходите от сделки с акции на дружеството (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от чуждестранни физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на десет процента (10%) върху облагаемия доход (чл. 37, ал. 1, т.12 и чл. 46, ал. 1 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица).

С реализираната капиталова печалба от разпореждане с финансови инструменти се намалява счетоводният финансов резултат (чл. 44, ал. 1 във вр. §1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на Закона за корпоративното подоходно облагане). Следва да се има предвид обаче, че загубата от разпореждане с финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се увеличава с нея (чл. 44, ал. 2 от Закона за корпоративното подоходно облагане).

Данъчните облекчения по отношение на печалбата от сделки с акции не се прилагат по отношение на сделки, които не са разпореждане с финансови инструменти (например покупки-продажби на акции, сключени извън регулиран пазар (ОТС) извън случая на търгово предлагане, независимо че съгласно правилника на Българската фондова борса, например, тези сделки с акции могат да подлежат на регистрация/публично оповестяване на Българската фондова борса). Капиталовите печалби при такива сделки, реализирани в България от чуждестранни притежатели на акциите, подлежат на българските правила за данъчно облагане. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, тези доходи се облагат с данък при източника в размер на десет процента (10%) върху положителната разлика между продажната цена и тяхната документално доказана цена на придобиване. Капиталовата печалба при такива сделки, реализирана от Български притежатели на акции, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на Закона за корпоративно подоходно облагане и Закона за данъците върху доходите на физическите лица.

### **Данъци при прехвърляне**

При прехвърлянето на акции не се дължат държавни такси

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на акции има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: а) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната СИДДО (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); б) че е притежател на дивидента от Акциите (чрез подаване на декларация); в) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденди са действително свързани (чрез подаване на декларация); и г) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство). Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дивидентите, като например решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството за разпределянето на дивиденди и документ, удостоверяващ броя притежавани акции (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки небългарски притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на дружеството, одобряващо разпределянето на дивиденди. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, дружеството е задължено да удържи пълния размер от 5% на дължимия данък за изплатените дивиденди. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението. В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на дружеството.

## **18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

Този Проспект е изготвен във връзка с Предлагането единствено с цел да позволи на потенциалния инвеститор да вземе решение дали да инвестира в Предлаганите Акции. Информацията, съдържаща се в Проспекта, е предоставена от Дружеството и от другите, посочени в Проспекта източници.

### **Документи, достъпни за преглед**

Настоящият проспект ще бъде предоставен на разположение за срока на валидност на Проспекта на интернет страницата на „Приморско клуб“ ЕАД ([www.primorskoclub.bg](http://www.primorskoclub.bg)) и на интернет страницата на инвестиционния посредник ([www.ffbh.bg](http://www.ffbh.bg)). Уставът на Дружеството и Финансовите му отчети са публикувани на страницата на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)); отчетите са публикувани и на интернет-страницата на Дружеството ([www.primorskoclub.bg](http://www.primorskoclub.bg)). Финансовите му отчети и подлежащата на разкриване по закон информация са достъпни и в информационната система X3News (медията, чрез която Дружеството разкрива информация на обществеността).

### **Независими регистрирани одитори**

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2014, 2015 и 2016 г. са одитирани от „Дружество за одит и консултации“ ООД. „Дружество за одит и консултации“ ООД е регистрирана специализирана одиторска фирма съгласно българския Закон за независимия финансов одит със седалище и адрес на управление: гр. София 1606, ул. „Лайош Кошут“ 33. След направения одит на Годишните финансови отчети на Дружеството за 2014, 2015 и 2016 г. е изразила некавалифицирано одиторско мнение по тях.

„Дружество за одит и консултации“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 037) с управител Стефка Илиева – регистриран одитор под № 0225, която също е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България. За одита на Годишните финансови отчети на Дружеството за 2014, 2015 и 2016 г. от името на „Дружество за одит и консултации“ ООД отговаря Стефка Илиева.

СОП „Дружество за одит и консултации“ ООД декларира, че доколкото им е известно, съдържащата се в проспекта за публично предлагане на акции на "Приморско клуб" ЕАД историческа финансова информация, извлечена от одитираните от тях финансови отчети на "Приморско клуб" ЕАД за 2014, 2015 и 2016 г., е вярна и съответства във всички съществени аспекти на тази, съдържаща се в одитираните финансови отчети на "Приморско клуб" ЕАД за 2014, 2015 и 2016 г.

Инвеститорите следва да имат предвид, че Дружеството публикува междинни финансови отчети. Всяка финансова информация отнасяща се до финансови резултати на Дружеството за междинни периоди, не са проверени от независимия регистриран одитор на Дружеството и не е издаван доклад относно такава проверка.

### **Изготвяне на Финансовите Отчети**

За изготвянето на Финансовите Отчети за 2014 и 2015 г. отговаря г-жа Елена Атанасова, Главен счетоводител на „Приморско клуб“ ЕАД.

За изготвянето на Финансовите Отчети за 2016 г. отговаря г-жа Димитринка Андонова, Главен счетоводител на „Приморско клуб“ ЕАД.

### **Лица, участващи в Предлагането**

В Предлагането участват следните лица:

### **Инвестиционен посредник**

Инвестиционен посредник на предлагането е „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД със седалище и адрес на управление в София, ул. „Енос“ № 2. Отношенията между инвестиционния посредник и Емитента, уредени с договор за обслужване и подготовка на увеличение на капитала, не зависят от постъпленията от продажбата на Предлаганите Акции. Виж „Условия на Предлагането - Разходи по публичното предлагане“.

Няма интереси (включително конфликт на интереси) на организации или физически лица, които да са от съществено значение за Предлагането.

### **Информация от експерти и трети лица**

В Проспекта не е използвана информация, произтичаща от експертни мнения или доклади.

В Проспекта е включена информация от следните източници (трети лица):

- Публичното дружество, емитент на предлаганите акции – „Приморско клуб“ ЕАД
- БНБ – статистика от сайта на БНБ ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- НСИ – статистика от сайта на НСИ ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- Агенция по заетостта – статистика от сайта на агенцията ([www.az.government.bg](http://www.az.government.bg));
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- Министерство на икономиката и енергетиката (МИЕ) – статистика, нормативни документи от сайта на МИЕ ([www.mi.government.bg](http://www.mi.government.bg));
- Министерство на регионалното развитие – статистика от сайта на Министерство на регионалното развитие (<http://www.mrrb.government.bg>);
- КФН – информация и нормативни документи от сайта на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg));
- БФБ – информация от сайта на БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg));
- Световна туристическа организация (World Tourism Organization), 2013 International Tourism Results and Prospects for 2014;
- Световния съвет по пътувания и туризъм (World Travel & Tourism Council), Economic Impact Report 2016;
- Световния икономически форум – информация и анализи от сайта на Световния икономически форум ([www.weforum.org](http://www.weforum.org));
- Eurostat – статистика от сайта на Eurostat (<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/>);
- Европейска комисия – публикации на сайта на Европейската комисия (<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:0352:FIN:EN:PDF> и [http://ec.europa.eu/enterprise/sectors/tourism/files/annual\\_reports/2013/bulgaria\\_report\\_2012\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/enterprise/sectors/tourism/files/annual_reports/2013/bulgaria_report_2012_en.pdf));
- Информация от сайтовете на Moody's ([www.moody.com](http://www.moody.com)), Standard & Poor's ([www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com)) и Fitch ([www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com));

Представената в Проспекта информация от тези източници е точно възпроизведена и дотолкова, доколкото отговорните лица са осведомени и могат да проверят информацията, публикувана от тези трети лица, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

## 19. СЪКРАЩЕНИЯ И ДЕФИНИЦИИ

Дефинициите по-долу се използват навсякъде в този Проспект, освен ако контекстът не предполага друго.

<b>BGN</b>	Български лев – законната валута в България
<b>EBITDA</b>	Печалба преди лихви, данъци и амортизация
<b>АД</b>	Съкращение за акционерно дружество, учредено съгласно законите на България
<b>БВП</b>	Брутен вътрешен продукт
<b>БНБ</b>	Българска народна банка
<b>БФБ, Българска фондова борса</b>	„Българска фондова борса – София“ АД
<b>Годишни Финансови Отчети</b>	Одитирани финансови отчети на Дружеството за годините, завършващи на 31 декември 2014 г., 2015 г. и 2016 г., включени в Проспекта
<b>Дата за Дивидент</b>	Това е датата, на която имат право да получат дивидент, акционерите на Дружеството, които притежават или са придобили акции на датата, която е 14-ят ден след приемането на решението на Общото събрание на акционерите за разпределение на дивидент.
<b>ДДС</b>	Данък Добавена Стойност
<b>Директива MIFID</b>	Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно пазарите на финансови инструменти за изменение на Директиви 85/611/ЕИО и 93/6/ЕИО на Съвета и Директива 2000/12/ЕО на Европейския парламент и на Съвета, и за отмяна на Директива 93/22/ЕИО на Съвета
<b>Директива за Проспектите</b>	Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 4 ноември 2003 г. относно проспекта, който следва да се публикува, когато публично се предлагат ценни книжа или когато се допускат ценни книжа до търговия, и за изменение на Директива 2001/34/ЕО
<b>ДМА</b>	Дълготрайни материални активи
<b>Дружеството</b>	„Приморско клуб“ ЕАД
<b>Долар, USD</b>	Законната валута в САЩ
<b>Държава-Членка</b>	Държава-членка на Европейското икономическо пространство
<b>ЕАД</b>	Еднолично акционерно дружество, учредено съгласно законите на Република България
<b>Евро, EUR</b>	Законната валута в еврозоната
<b>ЕС</b>	Европейски съюз
<b>ЕООД</b>	Съкращение за еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено съгласно законите на България
<b>Емитента</b>	„Приморско клуб“ ЕАД

<b>Закон за пазарите на финансови инструменти, ЗПФИ</b>	Българския Закон за пазарите на финансови инструменти (Държавен вестник, No 52 от 29 юли 2007 г. с всички изменения)
<b>Закон за публичното предлагане на ценни книжа, ЗППЦК</b>	Българския Закон за публичното предлагане на ценни книжа (Държавен вестник, No 114 от 30 декември 1999 г. с измененията)
<b>Кодекс на БФБ</b>	Национален кодекс за корпоративно управление от 2007 г., приет от БФБ
<b>КТД</b>	Колективен трудов договор
<b>КФН, Комисия за Финансов Надзор</b>	Комисия за финансов надзор, която е специализиран държавен орган в Република България за регулиране и надзор върху небанковия финансов сектор (капиталов пазар, застраховане, пенсионно осигуряване).
<b>МИЕ</b>	Министерство на икономиката и енергетиката
<b>МРРБ</b>	Министерство на регионалното развитие
<b>МСС</b>	Международни счетоводни стандарти, приети от ЕС
<b>МСФО</b>	Международни стандарти за финансови отчети, приети от ЕС
<b>НСИ</b>	Национален статистически институт
<b>Общо събрание</b>	Общо събрание на акционерите на Дружеството
<b>ООД</b>	Дружество с ограничена отговорност, учредено съгласно законите на Република България
<b>Правилата на Централен Депозитар</b>	Подробни правила за функционирането на Централен депозитар (Приложение 1 към Решение на управителния съвет на ЦД No 176/09 от 15 май 2009 г. с измененията)
<b>Проспект</b>	Настоящият Проспект, изготвен на български език за целите на производството пред КФН и потвърден от КФН.
<b>Предлаганите Акции</b>	4 000 000 нови обикновени акции с номинал 1 лев всяка, предлагани от "Приморско клуб" ЕАД
<b>Предлагането</b>	Публично предлагане на четири милиона обикновени поименни акции с номинална стойност от 1 лев на акция, обект на настоящия проспект.
<b>Публично Съобщение</b>	Публично съобщение, направено във връзка с Предлагането и Листването на БФБ
<b>ПФБК</b>	„Първа финансова брокерска къща“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. Енос № 2, ет.4 и 5 (инвестиционен посредник).
<b>Регламент 809/2004</b>	Регламент (ЕО) № 809/2004 на КФН от 29 април 2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на такива проспекти и разпространяването на реклами
<b>СТО</b>	Световна туристическа организация
<b>СБРЗ</b>	Средна брутна работна заплата

<b>Съвет на Директорите, СД</b>	Съвет на директорите на Дружеството
<b>Търговски Закон</b>	Българския Търговски закон (Държавен вестник, No 48 от 18 юни 1991 г. с всички изменения)
<b>Устав</b>	Уставът на Дружеството
<b>Финансов Отчет за 2014 г.</b>	Одитиран финансов отчет на Дружеството към и за годината, завършваща на 31 декември 2014 г.
<b>Финансов Отчет за 2015 г.</b>	Одитиран финансов отчет на Дружеството към и за годината, завършваща на 31 декември 2015 г.
<b>Финансов Отчет за 2016 г.</b>	Одитиран финансов отчет на Дружеството към и за годината, завършваща на 31 декември 2016 г.
<b>ЦД, Централен Депозитар</b>	„Централен депозитар“ АД, България
<b>Централната банка</b>	БНБ
<b>ЦИЕ</b>	Централна и Източна Европа



## 20. ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО ПОЕМАНЕТО НА ОТГОВОРНОСТ

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Приморско клуб“ ЕАД, в качеството му на предложител на ценните книжа, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорност за Проспекта“ на стр. ii по-горе.

  
Никола Ангелов Вълчанов  
Прокурист



Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ Първа финансова брокерска къща ЕООД, в качеството му на мениджър на предлагането, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорност за Проспекта“ на стр. ii по-горе.

  
Стоян Николов Николов  
Управител



**ДРУЖЕСТВОТО**

**Приморско клуб ЕАД**

**„Албена“ АД – член на Съвета на директорите, представлявано от Радосвет Крумов Радев**

**Красимир Веселинов Станев – Член на Съвета на директорите; Изпълнителен директор**

**Стефан Симеонов Пейков – Член на Съвета на директорите**

**Никола Ангелов Вълчанов - прокурис**

**Христо Светославов Пенев - прокурис**

**Адрес: Международен младежки център (ММЦ)**

**Административна сграда, , ет.2**

**гр. Приморско, п.к. 8180**

**област Бургас, община Приморско**

**България**

**ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК**

**Първа финансова брокерска къща ЕООД**

**Стоян Николов Николов – Управител**

**Адрес: ул. Енос № 2**

**1408 София, България**

**РЕГИСТРИРАН ОДИТОР**

**СОП „Дружество за одит и консултации“ ООД**

**Стефка Георгиева Илиева – Управител**

**Адрес: ул. „Лайош Кошут“ 33**

**1606 София, България**

**ЛИЦЕ, ОТГОВОРНО ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

**Димитринка Андонова**

**Главен счетоводител на „Приморско клуб“ ЕАД.**

**Адрес: Международен младежки център (ММЦ)**

**Административна сграда, , ет.2**

**гр. Приморско, п.к. 8180**

**област Бургас, община Приморско**

**България**