

**ДО  
ИЗВЪНРЕДНОТО ОБЩО СЪБРАНИЕ  
НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „АЛБЕНА” АД**

**МОТИВИРАН ДОКЛАД**

**ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА “АЛБЕНА” АД**

*Относно: Целесъобразността и условията за извършване на сделка по реда на чл.114, ал.1, т.2, хипотеза последна от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/, а именно — сделка, в резултат на която за дружеството възникват задължения към едно лице в полза на заинтересовано лице на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството по смисъла на чл.114, ал.1, т.1, б. "б" от ЗППЦК*

**Състав на Управителния орган на “Албена” АД**

<b>Председател:</b>	Радосвет Крумов Радев
<b>Изпълнителен директор:</b>	Красимир Веселинов Станев
<b>Зам. Председател:</b>	Иван Колев Калинков
<b>Членове:</b>	Маргита Петрова Тодорова Ди Ви Консултинг ЕООД, чрез Даниела Панова Петкова

**Директор Корпоративни финанси при “Албена” АД**  
Еленка Атанасова

**Директор за връзки с инвеститорите при “Албена” АД**  
Марина Русева

**Дата на съставяне на документа**  
25 октомври 2016 г.

## **ВЪВЕДЕНИЕ**

Кратко описание на използваните съкращения съгласно настоящия доклад

**ЗППЦК** - Закона за публичното предлагане на ценни книжа, обнародван в брой 114 от 30.12.1999 година, последно изменение брой 76 от 30.09.2016 година на Държавен вестник

**Наредбата** - Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, обнародван в брой 90 от 10.10.2003 година, последно изменение брой 63 от 12.08.2016 година на Държавен вестник

**Публично/то дружество; Дружество/то; Албена** – «Албена» АД, със седалище и адрес на управление к.к. Албена, Административна сграда, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 834025872

**СД; Управителен орган** – Съвет на директорите на «Албена» АД

**Дъщерно/то дружество** – «Бялата Лагуна» АД, със седалище и адрес на управление село Топола, п.к. 9654, к.к. Бялата лагуна, Административен офис, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 124601487, собственик на вилно селище к.к. Бялата Лагуна, общ. Каварна

**Бялата Лагуна /вилно селище/к.к. Бялата Лагуна** – имот, находящ се в с. Топола, община Каварна, област Добрич, п.к. 9654

**Финансираща/та банка** - „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД, със седалище и адрес на управление град Варна, бул. „Владислав Варненчик“ № 92, регистрирано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 813071350

**Заинтересовани лица** – Лицата, които според настоящия доклад отговарят на изискванията на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК

**Доклад** – Мотивиран доклад за целесъобразността и условията за извършване на сделки по реда на чл.114а, ал.1 от ЗППЦК

**Сделка/та** – Споразумение между «Албена» АД и финансиращата банка, по силата на което на основание чл. 101 ЗЗД Албена встъпва като съдлъжник по кредита на «Бялата Лагуна» АД, предоставен от финансиращата банка

**Приложения към доклада** - Инвестиционен план, Паричен поток и погасителни вноски по години, Отчет за очакваните приходи и разходи на „Бялата Лагуна“ АД и Доклад на Изпълнителния директор на „Бялата Лагуна“ АД за реализация на проекта.

**Общо събрание на акционерите** – Заседание на Общо събрание на акционерите, насрочено за 12.12.2016 г., 10.00 часа в к.к. Албена, общ. Балчик, обл. Добрич, в сградата на хотел „Фламинго Гранд“, зала „Гранд хол“, а при липса на кворум с второ заседание на Общо събрание на акционерите, насрочено за 28.12.2016 г., 10.00 часа в к.к. Албена, общ. Балчик, обл. Добрич, в сградата на хотел „Фламинго Гранд“, зала „Гранд хол“.

**Акционери** – всички лица, вписани в книгата на акционерите на Албена, водена при Централен депозитар АД, град София, като собственици на акции към дата 28.11.2016 година, а при липса на кворум - всички лица, вписани в книгата на акционерите на Албена, водена при Централен депозитар АД, град София, като собственици на акции към дата 14.12.2016 година.

*Група „Албена” – Група от юридически лица по отношение на които „Албена” АД, „Албена Холинг” АД и „Албена Инвест – Холдинг” АД упражняват контрол.*

*Стойност на сделката - Стойността на сделката е изчислена при курс евро/лев - 1.95583 и при стойност на 1-месечен EURIBOR – 0.0000 пункта съгласно изискванията на чл. 114, ал. 4, изречение четвърто от ЗППЦК*

***Значими събития:** Между изготвянето на настоящия доклад и датата на заседанието на общото събрание ще бъде вписано, респективно няма да бъде вписано, вливане на „Албена Инвест – Холдинг” АД в „Албена” АД, по силата на което цялото имущество на „Албена Инвест - Холдинг“ АД преминава към „Албена“ АД, като „Албена” АД става универсален правоприменник на „Албена инвест-холдинг“ АД, а последното се прекратява без ликвидация.*

## Уважаеми акционери,

Настоящият мотивиран доклад е изготвен на основание чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и съдържа изискуемото съгласно чл. 46 от издадената от Комисията за финансов надзор Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Съгласно визираните по-горе законови текстове Мотивираният доклад на управителния орган на публичното дружество при сключване на сделки по чл. 114 от ЗППЦК следва да включва най-малко следната информация:

1. описание на предложената сделка, включително нейния предмет, стойност, в чия полза се извършва сделката и другите съществени елементи, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща;
2. в случаите по чл. 114, ал. 5 ЗППЦК - описание на сделките, с посочване за всяка от сделките на предмета, стойността и в чия полза е извършена;
3. името, съответно наименованието на страната по сделката; за сделки със заинтересовани лица, съответно с участие на заинтересовани лица - имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересовани лица по чл. 114, ал. 6 ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересовани лица, и естеството на интереса им към сделката;
4. относно сделки със заинтересовани лица - пазарната оценка на сделката по чл. 114а, ал. 5 ЗППЦК;
5. описание на икономическата изгода на публичното дружество от предложената сделка.

Настоящият доклад е изготвен и приет с решение на Съвета на директорите на "Албена" АД, протоколирано под № ...../2016 г. Съгласно установената в публичното дружество правно-организационна структура към датата на изготвяне на доклада Съветът на директорите като управителен орган на Албена разполага с правомощията по чл. 114а, ал. 1 ЗППЦК, които правомощия същият надлежно е упражнил чрез изготвянето на настоящия доклад.

При изготвянето и приемането на доклада Съветът на директорите е обсъдил, разгледал и приел като неразделна част /Приложения/ към настоящия доклад следните документи:

- Инвестиционен план, Паричен поток и погасителни вноски по години и Отчет за очакваните приходи и разходи на „Бялата Лагуна” АД;
- Доклад от Изпълнителния директор на „Бялата Лагуна” АД за реализация на проекта.

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството е част от материалите по дневния ред на Извънредното Общо събрание на акционерите, насрочено за 12.12.2016 г., 10.00 часа в к.к. Албена, общ. Балчик, обл. Добрич, в сградата на хотел „Фламинго Гранд“, зала „Гранд хол“, а при липса на кворум - второто Заседание на Общо събрание на акционерите е насрочено за 28.12.2016 г., 10.00 часа в к.к. Албена,

общ. Балчик, обл. Добрич, в сградата на хотел „Фламинго Гранд“, зала „Гранд хол“.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на Албена със съществените условия и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, предложена за одобрение на Извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, с оглед вземане на информирано решение от акционерите за сделката, която ще бъде сключена между финансиращата банка „SG Експресбанк“ АД, „Бялата Лагуна“ АД, ЕИК 124601487 като кредитополучател и „Албена“ АД, ЕИК 834025872 като съдлъжник. Посредством взетото решение Извънредното общо събрание на акционерите на Албена ще овласти Съвета на директорите и оправомощи изпълнителния директор на Албена да сключи поисканата от финансиращата банка сделка в полза на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6 ЗППЦК като извърши всички необходими правни и фактически действия във връзка с изпълнение на решенията на Общото събрание.

## **I. ОБЩИ ДАННИ НА ПРОЕКТА**

С цел обогатяване на дейностите и източниците на приходи, от които Албена и нейните акционери ще черпят икономически изгоди, след отправено предложение от партньора Туроператор Томас Кук, Скандинавия през 2014 година Ръководството на Албена взе решение да започне изграждането на висококатегориен хотелски комплекс на територията на вилно селище к.к. Бялата Лагуна, община Каварна.

Комплекс Бялата Лагуна е собственост на Акционерно дружество „Бялата Лагуна“, чийто акционерен капитал е разпределен между „Албена“ АД – 23 033 537 броя акции и „Албена Инвест – Холдинг“ АД – 2 500 005 броя акции. Всяка акция е с номинал 1 лев. До вземане на решението за реструктуриране дейността на „Бялата Лагуна“ АД, дружеството бе ориентирано към Real Estate продажбите, но поради настъпилата през 2009-2010 година тежка криза на Real Estate пазара и оттеглянето на т.нар. инвеститори с покупки - „Втори Дом“, продажби не можаха да се реализират, поради което и дейността на дружеството беше замръзна.

Благодарение на трайните търговски отношения, установени от „Албена“ АД като хотелиер на международния туристически пазар, между Албена и туроператора Томас Кук се зароди идеята за създаване на курортен комплекс с хотели категория – 4 \*, който да предлага в завършен вид туристическа услуга /настаняване и изхранване/ по високите стандарти на Скандинавските държави. Изграждането на такъв курортен комплекс е амбициозно и отговорно мероприятие без аналог в България.

Акционерно дружеството „Бялата Лагуна“ като собственик на застроена и незастроена площ от 285 дка отговори на изискванията за изграждането на комплекса. Отделно, проектът даде нов тласък и живот за развитие на дъщерното дружество като след изпълнение на инвестиционната си програма се очаква то да възстанови инвестицията в срок от 7-10 години и да бъде самостоятелен източник на приходи /дивиденди/ за своите акционери.

Данни за дружеството:

„Бялата Лагуна” АД е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 124601487 и има следния предмет на дейност: хотелиерство и ресторантьорство, туроператорска и турагентска дейност, предоставяне на транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм, организиране и провеждане на музикално-артистична дейност, организиране на екскурзии в страната и чужбина, изграждане, разработване и отдаване под наем, строителна и инженерингова дейност, продажба на стоки от внос и местно производство, търговско представителство и посредничество.

Към момента на изготвяне на настоящия доклад собственици на капитала са „Албена” АД и „Албена Инвест – Холдинг” АД.

Уставният капитал на дружеството е в размер на 25 533 542 лева. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите в състав: Маргита Петрова Тодорова – председател; Васил Николов Малчев – член и „Албена” АД чрез представителя си Йовка Стефанова Страшилова – изпълнителен директор.

Инвестиционната програма на Бялата лагуна е подробно представена в Доклада на Изпълнителния директор за изпълнението на проекта и включва изграждане на база за настаняване, изхранване и забавление, превръщайки вилното селище в най-високата марка клубове на туроператора Томас Кук - Sunwing Resorts.

Очаква се комплексът да бъде окончателно завършен през пролетта на 2018 година.

Очаква се общата стойност на инвестицията да бъде в размер на около 53 000 000 лева, от които почти 50 % са осигурени от дружеството, а останалата част чрез външно финансиране – банкови кредити /настоящият - предмет на сделката по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК/.

С оглед установената структура в капитала на „Бялата Лагуна” АД и предвид съществуващите правни и икономически връзки между Албена и „Бялата Лагуна” АД, последното следва да се представи пред акционерите като най-новия проект на публичното дружество.

Към настоящия момент част от хотелската база е изградена и ефективно работи още от 2015 година, което подпомага самостоятелната издръжка на дружеството, като привлечени средства се търсят единствено за довършване на строителната програма.

Дружеството има трайно установени търговски отношения с туроператори и партньори от страната и чужбина, като най-големият е Томас Кук Скандинавия, с който дружеството има действащ 7-годишен договор с възможност за удължаване за още 7 години.

Продуктът, който се предлага от „Бялата Лагуна” АД, е с бранда „Албена” и се ползва с доверие и успех както сред партньорите на дружеството, така и сред неговите клиенти.

## II. НОРМАТИВНИ ИЗИСКВАНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКИ ПО ЧЛ. 114 ЗППЦК

Съгласно чл.114 на ЗППЦК лицата, които управляват и представляват публично дружество не могат да извършват определени категории сделки, без да бъдат изрично овластени за това от Общото събрание на акционерите. В конкретния случай това се отнася за сделка между "Албена" АД /публично дружество по смисъла на ЗППЦК/, финансираща банка „SG Експресбанк” АД и „Бялата Лагуна” АД /непублично дружество – дъщерно по смисъла на § 1, т. 10 във връзка с т. 14 от ДР към ЗППЦК/, при която за дружеството възникват задължения към едно лице в полза на заинтересовано лице на стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересовани лица.

За Албена последният одитирания баланс е изготвен към 31.12.2015 година, а последният счетоводен баланс е изготвен към 30.09.2016 г., като съгласно тях:

- 2% от активите съгласно последния одитиран баланс възлиза на сумата от 10 051 380 лева

- 2% от активите съгласно последния изготвен баланс възлиза на сумата от 10 313 340 лева

За целите на приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 2, хипотеза последна ЗППЦК във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б” ЗППЦК по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството е 10 051 380 лева.

Стойността на сделката, определена по реда на чл. 114, ал. 4, изречение четири ЗППЦК /главници и договорени лихви/, възлиза на 30 112 153.27 лева.

Предвид изнесените по-горе счетоводни данни, споразумението по чл. 101 ЗЗД се нуждае от предварителното одобрение от акционерите на Албена, дадено по предвидения в закона ред.

Предложената за одобрение сделка попада в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 2 ЗППЦК в хипотезата „когато задълженията възникват в полза на заинтересовани лица”, тъй като в нея участва като страна лице, свързано със заинтересовани лица /акционери/ на публичното дружество, така както е посочено по-долу:

Основен и най-голям акционер в публичното дружество е „Албена Холдинг” АД, което по силата на своето акционерно участие осъществява контрол върху дейността на „Албена” АД пряко и върху дейността на „Бялата Лагуна” АД непряко.

Групата "Албена", обединяваща трите основни дружества – „Албена” АД, „Албена Инвест - Холдинг” АД, „Албена Холдинг” АД и техните дъщерни дружества, има за своя основна цел – взаимноизгодно сътрудничество между предприятията, основано изцяло на пазарни принципи. Динамичните връзки между всички тези дружества са създавани и насочвани през годините, за да се повиши съвкупния икономически ефект от тяхната стопанска дейност чрез затваряне на

цикъла и възможно по-пълно обслужване на основната дейност на „Албена” АД и другите предприятия от групата Албена.

*Информацията относно съществените условия на сделката – Споразумение между «Албена» АД и финансиращата банка, по силата на което Албена встъпва като съдлъжник по кредита, който банката отпуска на «Бялата Лагуна» АД, в това число страни, предмет, стойност, срок и участие на заинтересовани лица.*

В средата на месец октомври 2016 година се проведеха окончателните разговори по обсъждане на последните параметри, които „Бялата Лагуна” АД получи като одобрение от “SG Експресбанк” АД, за предоставяне на инвестиционен кредит във връзка със завършване на инвестиционната програма на дружеството и целите, за които бе реструктурирана дейността му – изграждане и въвеждане в експлоатация на високотехнологично вилно селище за туризъм и отдих, което да влезе в клубовете на туроператора Томас Кук - Sunwing Resorts.

#### **Съществените условия на Договора за кредит, предложен от банката:**

- *страни:* „Бялата Лагуна” АД, с. Топола – кредитополучател, “SG Експресбанк” АД – кредитор, „Албена” АД, к.к. Албена – съдлъжник.

- *предмет:* предоставяне на кредит за финансиране на инвестиции в общ размер на 13 705 000 /тринадесет милиона седемстотин и пет хиляди/ евро, усвоими под формата на кредит с погасителен план с възможност за откриване на документарни акредитиви в полза на доставчици на оборудване.

- *цел на кредита:* Транш 1 в размер на 9 013 000 EUR се усвоява за пълно рефинансиране на задължения на кредитополучателя към банката съгласно договори за кредит от 29.01.2015 г. и от 03.06.2008 г., както и за рефинансиране на търговски кредити към Томас Кук, а Транш 2 в размер на 4 692 000 EUR се усвоява за финансиране, както и рефинансиране на разходи, направени във връзка с изпълнение на инвестиционната програма за сезон 2016-2017, предвиждаща реконструкция на лоби бар, рецепция и ресторант, както и реконструкция на 50 бр. хотелски стаи и други инфраструктурни обекти в курортен комплекс Бялата Лагуна;

- *срок за усвояване:* Транш 1 се усвоява в рамките на тридесет календарни дни от датата на подписване на договора, а Транш 2 – 30 юли 2018 г.;

- *погасяване:* кредитът се погасява чрез 11 годишни погасителни вноски, както следва: 2018 г. – вноската от 1 075 000 евро; 2019 г. – вноската от 1 175 000 евро; 2020 г. – вноската от 1 227 000 евро; 2021 г. – вноската от 1 175 000 евро; 2022 г. – вноската от 1 227 000 евро; 2023 г. – вноската от 1 309 000 евро; 2024 г. – вноската от 1 380 000 евро; 2025 г. – вноската от 1 432 000 евро; 2026 г. – вноската от 1 534 000 евро; 2027 г. – вноската от 1 534 000 евро; 2028 г. – вноската от 637 000 евро; Първата вноска се дължи на 31 юли 2018 г. Останалите годишни вноски се погасяват чрез равни месечни плащания в месеците юни, юли, август, септември и октомври на



съответната година, като първата погасителна вноска се дължи най-късно на 31 юли 2018 г., а последната на 31 октомври 2028 г.;

- *лихвен процент за редовна главница*: за частта на кредита, усвоима под формата на инвестиционен кредит - 1-месечен EURIBOR + 1.9 % годишно;

- *лихвен процент за просрочие*: 2% над договорения лихвен процент за редовна главница;

- *такси и комисионни на банката*: такса за управление и обработка – 0.30% върху сумата на кредита, платима еднократно при подписване на договора; такса за ангажимент – няма; такса за откриване на акредитив – по Тарифата на Банката; такса за предсрочно погасяване – 1,50 % върху предсрочно погасената сума, в случай на рефинансиране на кредита от друга банка. При рефинансиране на кредита със собствени средства такса не се дължи.

- *обезпечение*: Ипотека върху поземлени имоти и сгради, собственост на „Бялата Лагуна” АД, в които е предвидено изграждането на комплекса с обща балансова стойност на предоставеното обезпечение от 35 311 304 лева.

Страни по сделката:

1. Кредитор: „Сосиете Женерал Експресбанк” АД, със седалище и адрес на управление град Варна, бул. „Владислав Варненчик” № 92, регистрирано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 813071350
2. Кредитополучател – „Бялата Лагуна” АД, със седалище и адрес на управление село Топола, община Каварна, к.к. Бялата Лагуна, Административен офис, регистрирано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 124601487
3. Солидарен длъжник /съдлъжник/ - „Албена” АД, със седалище и адрес на управление к.к. Албена, Административна сграда, регистрирано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 834025872

По отношение на „Албена” АД заинтересовани лица по сделката са и следните лица, когато те са акционери в публичното дружество:

- „Албена Инвест - Холдинг” АД се явява заинтересовано лице спрямо „Албена” АД по смисъла на чл.114, ал.6, т. 2, хипотеза 3 /контрол/, във връзка с т.14, буква „в” на параграф 1 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

- „Албена Холдинг” АД се явява заинтересовано лице спрямо „Албена” АД и „Албена Инвест Холдинг” АД по смисъла на чл.114, ал.6, т. 2, хипотеза 2 /пряко притежава повече от 25% от гласовете в общите събрания на дружествата/ от ЗППЦК.

- членовете на СД на „Албена” АД – Красимир Веселинов Станев, Иван Колев Калинков и Маргита Петрова Тодорова се явяват заинтересовани лица спрямо „Албена” АД по смисъла на чл.114, ал.6, т.3, хипотеза 1 от ЗППЦК, тъй като са членове на управителния орган на „Албена Холдинг” АД /също заинтересовано лице/.

- Недялка Петрова Великова се явява заинтересовано лице спрямо „Албена” АД по смисъла на чл.114, ал.6, т. 3, във връзка с т. 2 и т.14, буква „в” на параграф 1 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, тъй като е изпълнителен директор на „Албена Холдинг” АД.

*/Забележка: Текстове, касаещи „Албена Инвест – Холдинг” АД няма да са актуални в случай, че до провеждане на Извънредното общо събрание на акционерите се впише в Търговския регистър вливането на „Албена Инвест – Холдинг” АД в „Албена” АД/*

Естество на интереса на заинтересованите лица от сключване на сделката произтича от обстоятелството, че холдинговите структури, упражняващи пряк контрол върху дейността на Албена, а именно - „Албена Холдинг” АД и „Албена Инвест – Холдинг” АД, както и членовете на техните управителни органи, имат интерес от развитие на своите дъщерни дружества. Доколкото и „Албена Холдинг” АД и „Албена Инвест – Холдинг” АД имат за цел под каквато и да е форма да участват в други дружества или в тяхното управление и предвид икономическата и правна обвързаност между Албена и холдингите - „Албена Холдинг” АД и „Албена Инвест – Холдинг” АД, дъщерното дружество на Албена се явява дружество, по отношение на което последните имат интерес и могат да влияят непряко върху дейността му, респективно върху вземане на корпоративните решения за неговото развитие.

Стойност на сделката:

Размерът на задължението на Албена към финансиращата банка е определяем и е на стойност равна на главницата по кредита – 13 705 000 евро + договорната лихва, изчислена към датата на изготвяне на настоящия доклад /1-месечен EURIBOR + 1.9 % годишно/ - 1 691 099.50 евро. Т.е. определяемата стойност на сделката към момента възлиза на 15 396 099.50 евро.

Лице, в полза на което се сключва сделката:

С оглед конкретните условия на предложените от финансиращата банка съществени условия на кредита, сделката, предмет на настоящия доклад, е пряко в полза на дъщерното дружество, доколкото без осигуреното външно финансиране от страна на банката не може да се реализира точно и в срок проекта за изграждане в окончателен вид на вилното селище, както и без сключване на сделката, финансовите параметри по кредита ще бъдат по-високи, доколкото финансиращата банка е в трайни търговски отношения с Албена и третира публичното дружество като „специален клиент”.

### **III. ИКОНОМИЧЕСКА ИЗГОДА ЗА „АЛБЕНА” АД И НЕГОВИТЕ АКЦИОНЕРИ**

След анализ на зададените от дъщерното дружество икономически параметри на проекта, и предвид окончателно предложените от финансиращата банка параметри по сделката, Съветът директорите на Албена счита че крайната икономическа изгода от реализацията на проекта ще бъде изцяло в интерес на

публичното дружество и неговите акционери, като аргументите на ръководството на Албена са следните:

През годините Албена се е доказало като дружество, предлагащо добър и качествен туристически продукт. Обичайно инвестиционната програма на Албена включва развитие не само на собствената база, но и развитие на дейности, включване в проекти и подпомагане на инициативи, които не са характерни за основния предмет на дружеството. Основните цели на тези допълнителни инвестиции са две – подпомагане основната дейност на дружеството /например – „Еко агро” АД „Бялата Лагуна” АД, „Приморско клуб” ЕАД, МЦ „Медика – Албена” ЕАД и др./ или допълнителен източник на средства /например – „Тихия кът” АД, „Албена Тур” ЕАД, „Перпетуум Мобиле БГ” АД и др./.

Естеството на интереса на „Албена” АД от сделката се изразява в очаквания за реализиране на проекта на дъщерното дружество без пряко повече да се влягат средства от страна на Албена. Ще бъде освободен финансов ресурс на публичното дружество, който Албена е предвиждало за изграждането на проекта, в това число доходите от изграждането на к.к. Бялата Лагуна в годините напред ще доведат до стабилно и постоянно увеличаване на приходите.

Основните фактори, влияещи при избора на кредит, са общата му цена – лихви, такси и комисионни, комисионна при предварително погасяване, срока на погасяване. В конкретния случай ползите от сключване на договора за кредит при условие, че Албена е съдлъжник се изразяват в осигуряване на парични средства за изграждането на проекта без да е необходимо допълнително финансиране на проекта със средства на публичното дружество – мажоритарен собственик. Отделно условията, при които е предоставен банковия кредит, са преференциални за дружествата от групата „Албена”, поради което считаме за уместно такова финансиране при зададените от финансиращата банка параметри.

От приложените към настоящия доклад Инвестиционен план, Паричен поток и погасителни вноски по години и Отчет за очакваните приходи и разходи на „Бялата Лагуна” АД е видно, че се очаква дъщерното дружество да има регулярни и ежегодни приходи, които свободно да обслужват и в срок погашенията по инвестиционния кредит. Подписаният между „Бялата Лагуна” АД и Томас Кук Скандинавия дългогодишен договор за партньорство дава основание да се приеме, че кредитът ще бъде обслужван без затруднения и в срок, като гаранцията, предоставена от Албена под формата на споразумение за встъпване в дълг, обуславя ползването на специалните условия по кредита – лихва и срок за погасяване.

Конкретният положителен ефект от създаването на нов курортен комплекс с бранда „Албена” следва да се разглежда като развитие на публичното дружество извън неговия териториален обхват и облик в момента. Разширяването на дейността на Албена в к.к. Бялата Лагуна привлича нова категория туристи както на международния, така и на местния пазар.

Съветът на директорите на Албена споделя изводите, направени в приложенията към настоящия доклад относно реализацията на проекта и приходите от неговото изпълнение, поради което

предлага Извънредното общо събрание на акционерите на „Албена” АД да вземе следното решение:

**1. ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ ПРИЕМА** мотивирания доклад /ведно с приложенията/ по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК на Съвета на директорите на „Албена” АД за целесъобразността и условията за извършване на сделка по реда на чл.114, ал. 1, т. 2, хипотеза последна от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/, а именно — сделка, в резултат на която за дружеството възникват задължения към едно лице в полза на заинтересовано лице на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството по смисъла на чл.114, ал. 1, т. 1, б. "б" от ЗППЦК

**2. ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ ОДОБРЯВА и ОВЛАСТЯВА** Съвета на директорите и **ОПРАВОМОЩАВА** Изпълнителния директор на „Албена” АД да предприемат действия и сключат сделка в резултат на която за дружеството възникват задължения по чл.114, ал.1, т.2 от ЗППЦК, при условията на ЗППЦК и в съответствие с доклада на Управителния орган на дружеството по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК, както следва:

Сключване на споразумение между „Албена” АД и финансиращата банка на основание чл. 101 ЗЗД, по силата на което публичното дружество да встъпи в дълга на „Бялата Лагуна” АД по Договор за кредит със следните параметри: *страни:* „Бялата Лагуна” АД, с. Топола – кредитополучател, “SG Експресбанк” АД – кредитор, „Албена” АД, к.к. Албена – съдлъжник; *предмет:* предоставяне на кредит за финансиране на инвестиции в общ рамер на 13 705 000 /тринадесет милиона седемстотин и пет хиляди/ евро, усвоими под формата на кредит с погасителен план с възможност за откриване на документарни акредитиви в полза на доставчици на оборудване; *цел на кредита:* Транш 1 в размер на 9 013 000 EUR се усвоява за пълно рефинансиране на задължения на кредитополучателя към банката съгласно договори за кредит от 29.01.2015 г. и от 03.06.2008 г., както и за рефинансиране на търговски кредити към Томас Кук, а Транш 2 в размер на 4 692 000 EUR се усвоява за финансиране, както и рефинансиране на разходи, направени във връзка с изпълнение на инвестиционната програма за сезон 2016-2017, предвиждаща реконструкция на лоби бар, рецепция и ресторант, както и реконструкция на 50 бр. хотелски стаи и други инфраструктурни обекти в курортен комплекс Бялата Лагуна; *срок за усвояване:* Транш 1 се усвоява в рамките на тридесет календарни дни от датата на подписване на договора, а Транш 2 – 30 юли 2018 г.; *погасяване:* кредитът се погасява чрез 11 годишни погасителни вноски, както следва: 2018 г. – вноска от 1 075 000 евро; 2019 г. – вноска от 1 175 000 евро; 2020 г. – вноска от 1 227 000 евро; 2021 г. – вноска от 1 175 000 евро; 2022 г. – вноска от 1 227 000 евро; 2023 г. – вноска от 1 309 000 евро; 2024 г. – вноска от 1 380 000 евро; 2025 г. – вноска от 1 432 000 евро; 2026 г. – вноска от 1 534 000 евро; 2027 г. – вноска от 1 534 000 евро; 2028 г. – вноска от 637 000 евро; Първата вноска се дължи на 31 юли 2018 г. Останалите годишни вноски се погасяват чрез равни месечни плащания в месеците юни, юли, август, септември и октомври на съответната година, като първата погасителна вноска се дължи най-късно на 31 юли 2018 г., а последната на 31 октомври 2028 г.; *лихвен процент за редовна*

*главница:* за частта на кредита, усвоима под формата на инвестиционен кредит - 1-месечен EURIBOR + 1.9 % годишно; *лихвен процент за просрочие:* 2% над договорения лихвен процент за редовна главница; *такси и комисионни на банката:* такса за управление и обработка – 0.30% върху сумата на кредита, платима еднократно при подписване на договора; такса за ангажимент – няма; такса за откриване на акредитив – по Тарифата на Банката; такса за предсрочно погасяване – 1,50 % върху предсрочно погасената сума, в случай на рефинансиране на кредита от друга банка. При рефинансиране на кредита със собствени средства такса не се дължи; *обезпечение:* Ипотека върху поземлени имоти и сгради, собственост на „Бялата Лагуна” АД, в които е предвидено изграждането на комплекса с обща балансова стойност на предоставеното обезпечение от 35 311 304 лева.

**3. ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ ОВЛАСТЯВА Съвета на директорите и ОПРАВМОЩАВА Изпълнителния директор по своя преценка да договарят условия по сделката, за които Общото събрание не се е произнесло, без да е необходимо потвърждаване на техните действия.**

**ПОДПИСИ на Съвета на директорите на “Албена” АД**

**Председател:** .....  
Радосвет Крумов Радев

**Зам. Председател:** .....  
Иван Колев Калинков

**Изпълнителен директор:** .....  
Красимир Веселинов Станев

**Член:** .....  
Маргита Петрова Годорова

**Член:** .....  
Ди Ви Консултинг ЕООД  
чрез Даниела Панова Петкова