

**ДО  
ИЗВЪНРЕДНОТО ОБЩО СЪБРАНИЕ  
НА АКЦИОНЕРИТЕ НА  
„АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД**

**АТУАЛИЗИРАН МОТИВИРАН ДОКЛАД  
НА „АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД**

**Относно:** Целесъобразността и условията за извършване на сделки по реда на чл. 114, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/, а именно – сделки, в резултат на които за дружеството възниква вземане към едно лице или към свързани лица на обща стойност над определената в чл. 114, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК .

**Състав на Управителния съвет на „Албена Инвест Холдинг“ АД**

<b>Председател:</b>	Ивелина Ненкова Грозева
<b>Член и представляващ:</b>	Иванка Стоилова Данчева
<b>Член:</b>	Светлана Костадинова Димова

**Главен счетоводител на „Албена Инвест Холдинг“ АД**

Теменужка Белоперкинска

**Директор за връзки с инвеститорите на „Албена Инвест Холдинг“ АД**

Мартин Парашкевов

**Дата на съставяне на документа**

21.05. 2014 г.

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 проспекти при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и други 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 следва да включват най-малко следната информация:

1. Описание на предложената сделка, включително нейния предмет, стойност, в чия полза се извършва сделката и други съществени елементи, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща;
2. Името, съответно наименованието на страната по сделката; за сделки със заинтересувани лица – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересувани лица по чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересувани лица и естеството на интереса им към лицата;
3. Относно сделки със заинтересувани лица – пазарната оценка на сделката по чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК;
4. Описание на икономическата изгода на публичното дружество от предложената сделка.

Настоящият доклад е изготвен и приет от Управителния и Надзорния съвет на „Албена Инвест Холдинг“ АД на заседание, протоколирано под № 16 / 15.04.2014 г.

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Управителния съвет на дружеството е част от материалите по дневния ред на Извънредното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27.05.2014 г., 10:00 часа в к.к. Албена, хотел Фламинго Гранд, зала Гранд Хол.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на „Албена Инвест Холдинг“ АД със съществените условия и целесъобразността на сделки по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, относно които е предложено на Извънредното Общо събрание на акционерите да овласти представляващия на „Албена Инвест Холдинг“ АД за тяхното извършване.

Съгласно чл. 114 от 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 сделки между „Албена Инвест Холдинг“ АД /публично дружество по смисъла на ЗППЦК/ и „Приморско Клуб“ ЕАД /публично дружество по смисъла на ЗППЦК/, при които възникват вземания за дружеството по смисъла на чл. 114 на ЗППЦК.

За „Албена Инвест Холдинг“ АД съгласно одитирания баланс към 31.12.2013 г. тази сума е 890 хил. лв.

За „Албена Инвест Холдинг“ АД последният изготвен счетоводен баланс е одитираният към 31.12.2013 г.

„Албена Инвест Холдинг“ АД и „Приморско Клуб“ ЕАД са част от групата „Албена“.

Основен и най-голям акционер в „Албена Инвест Холдинг“ АД е „Албена Холдинг“ АД. „Приморско Клуб“ ЕАД е еднолична собственост на „Албена“ АД.

Икономическата група „Албена“, обединяваща трите основни дружества – „Албена“ АД, „Албена Инвест Холдинг“ АД и „Албена Холдинг“ АД и техните дъщерни дружества, има за своя основна цел – взаимноизгодното сътрудничество между предприятията, основано изцяло на пазарни принципи. Динамичните връзки между всички тези дружества са създавани и насочвани, 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 „Албена Инвест Холдинг“ АД, и предприятията от групата на „Албена“.

#### **ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКЛАД Е СЛЕДНАТА СДЕЛКА:**

- 1. Сключване на договор за заем между „Албена Инвест Холдинг“ АД и „Приморско Клуб“ ЕАД, в размер на 4 000 000 /четири милиона/ лева.**

Управителният съвет на „Албена Инвест Холдинг“ АД предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен Управителният съвет и Представляващият на „Албена Инвест Холдинг“ АД да сключи договор за заем със заемодател „Албена Инвест Холдинг“ АД и заемател „Приморско Клуб“ ЕАД, за сумата от 4 000 000 /четири милиона/ лева, при годишна лихва в размер на 4.5% /четири цяло и пет процента/, срок за погасяване до 4 /четири/ години, гратисен период за главницата - една година. Всички останали условия да бъдат определени от Изпълнителния директор и представляващ „Албена инвест – холдинг“ АД с договора за заем.

#### **СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА**

1. Заемодател: „Албена Инвест Холдинг“ АД, със седалище и адрес на управление к.к. Албена, Административна сграда, офис 219, адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Св. Иван Рилски“ №33-35, регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК: 124044376
2. Заемател: „Приморско Клуб“ ЕАД, със седалище и адрес на управление област Бургас, община Приморско, гр. Приморско, Международен младежки център /ММЦ/, Административна сграда, ет. 2, регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК: 201795176

Заемодателят и заемателят по сделката са свързани лица по смисъла на пар. 1, т. 13, буква „б“ от Допълнителните разпоредби към ЗППЦК, доколкото и двете дружества са контролирани от „Албена Холдинг“ АД и поради тази правна свързаност между тях по отношение на същите като страни по предложената сделка може да се обоснове и заинтересованост по смисъла на чл. 114, ал. 6 ЗППЦК.

#### **Заинтересовани лица по сделката, т.е. лица които нямат право да упражнят правото си на глас по силата на чл. 114а, ал. 4 ЗППЦК са:**

- „Албена холдинг“ АД. Дружеството притежава 41,99% от акциите в капитала на „Албена инвест-холдинг“ АД.

- Красимир Веселинов Станев се явява заинтересовано лице спрямо „Приморско клуб“ ЕАД, предвид че същият е председател на СД на „Приморско клуб“ ЕАД и е изпълнителен директор на едноличния собственик на капитала – „Албена“ АД;

- Ивелина Ненкова Грозева се явява заинтересовано лице спрямо „Приморско клуб“ ЕАД, предвид че същата е член на Управителния съвет на „Албена Инвест Холдинг“ АД, явяващо се страна /заемодател/ по сделката.

- Красимир Веселинов Станев и Маргита Петрова Тодорова се явяват заинтересовани лица спрямо „Приморско клуб“ ЕАД, предвид че същите са членове на Надзорния съвет на „Албена Инвест Холдинг“ АД, явяващо се страна по сделката.

- Красимир Веселинов Станев, Ивелина Ненкова Грозева и Маргита Петрова Тодорова се явяват заинтересовани лица спрямо „Приморско клуб“ ЕАД, предвид че същите са членове на Съвета на директорите на „Албена Холдинг“ АД – мажоритарен собственик на капитала на „Албена“ АД и на „Албена Инвест Холдинг“ АД, които от своя страна са съответно едноличен собственик на капитала на заемателя и заемодател по сделката.

### **ИКОНОМИЧЕСКА ИЗГОДА ЗА „АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД И НЕГОВИТЕ АКЦИОНЕРИ**

„Албена Инвест Холдинг“ АД всяка година инвестира средства във връзка със своите инвестиционни проекти. Освен това Холдингът разполага с определени свободни парични средства, които основно са позиционирани в банкови депозити със средна лихва по тях 2%. Чрез отпускането на кредит в размер на 4 000 000 лв. на „Приморско Клуб“ ЕАД свободните парични средства от банковите депозити се трансформират в кредит, но вече при 4,5% годишен лихвен процент. Това ще увеличи бъдещите приходи на Холдинга в частта си „Приходи от лихви“.

Инвестицията се осъществява в свързана компания, част от групата на „Албена“ АД, което намалява риска, а същевременно „Приморско Клуб“ ЕАД като публична компания е с висока стойност на активите и добри финансови показатели.

За обезпечение на предоставения заем се предвижда учредяването на първи по ред залог върху вземания на „Приморско Клуб“ ЕАД, произтичащи от сключени договори за предоставяне на хотелиерски услуги между „Приморско Клуб“ ЕАД и туроператори за 2014 год, като ежегодно следва да се учредява адекватен по размер залог за целия период на заема. Стойността на обезпечението ще бъде 4 200 000 лв. Този размер е определен на базата на сключените договори и постигнатите приходи от туристически услуги за 2013 г. и планираните икономически резултати за 2014 г. на „Приморско клуб“ ЕАД. През 2013 г. са реализирани приходи в размер на 3977х.лв., в резултат на реализирани 102791нощувки. От тези приходи 3646х.лв са от туристически основни услуги, а останалите 318х.лв от наеми и др. През 2014 г., вземайки предвид реконструкцията на материалната база, е заложен ръст в нощувките 17% т. е 120000 нощувки и ръст в приходите с 22%, като на тази база се предвиждат приходи в размер на 4848х.лв, като 4 547 х.лв са от основни туристически услуги. До момента има сключени договори с 26 чужди туроператора и 52 български. Раздадени са контингенти, които могат да осигурят горните приходи. Размерът на обезпечението е достатъчен за покриване на цялото задължение по заема, заедно с лихвите и разноските за първата година. За следващите години, конкретният размер на обезпечението ще се определя въз основа на оставащото задължение след приспадане на изплатените суми по главницата и лихвите, ритмичността на погасяване и евентуалното възникване на рискови фактори.

Предвидените приходи на „Приморско клуб“ ЕАД за 2014 г. са в размер на 4 848 000 лв. и имат следната структура: от основни туристически услуги 4 547 000 лв; наеми 200 000 лв; други 100 000 лв.; приходи от лихви 1 000 лева. Тези приходи гарантират, че заемополучателят ще бъде в състояние безпроблемно да плаща задълженията си по предоставения заем. Сегашното финансово състояние на „Приморско клуб“ ЕАД и дългосрочната прогноза за увеличение на продажбите и съответно на приходите дава основание да се счита, че и в

следващите години до срока на договора, дружеството ще бъде в състояние да погасява своите задължения по заема с приходи от текущата си дейност.

Имайки предвид следните обстоятелства: 1. дружеството разполага със земи, сгради, машини и съоръжения с балансова стойност 34 503 000 лева, съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2013 г. и няма неизплатени стари задължения освен текущите; финансовите резултати за 2013 г. и планираните резултати за 2014 г.; общата благоприятна тенденция за бъдещото икономическо развитие на дружеството; предвидвиденото обезпечение на заема, може да се направи изводът, че предоставеният заем е сигурна инвестиция за „Албена инвест-холдинг“ АД, която ще доведе до икономическа изгода за дружеството и неговите акционери.

Увеличението на бъдещите парични потоци на „Албена Инвест Холдинг“ АД са ясен признак и за увеличение на дивидентната доходност на акционерите на Холдинга. Респективно, описаните по-горе положителни ефекти, би следвало да доведат до увеличение на цената на акциите на „Албена Инвест Холдинг“ АД. т.е. до нарастване на капиталовата доходност на акционерите.

**Въз основа на гореизложеното,**

**Предлагаме Извънредното общо събрание на акционерите да вземе следното решение:**

Общото събрание на акционерите дава съгласие и овластява Управителния съвет и Изпълнителния директор на „Албена инвест-холдинг“ АД да сключат сделка съгласно чл. 114, ал.1, т. 3 от ДППЦК и в съответствие с доклада на Управителния съвет по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК, както следва:

Сключване на Договор за заем между „Албена инвест-холдинг“ АД /заемодател/ и „Приморско Клуб“ ЕАД с ЕИК 201795176 /заемател/, при следните задължителни условия:

1. Вид: Дългосрочен заем с цел инвестиции и покриване на текущи разходи за подобряване и реновиране на материалната база;
2. Размер: до 4 000 000 лв. /до четири милиона лева/;
3. Срок за погасяване – 4 /четири/ години/.
4. Годишна лихва 4.5 % /четири цяло и пет десети процента/;
5. Гратисен период – една година;
6. Обезпечение – Първи по ред залог върху вземания на „Приморско Клуб“ ЕАД, произтичащи от сключени договори за предоставяне на хотелиерски услуги между „Приморско Клуб“ ЕАД и туроператори за 2014 г., като ежегодно следва да се учредява адекватен по размер залог за целия период на заема.
7. Всички останали условия на договора за заем се определят от Управителния орган и Изпълнителния директор на „Албена инвест-холдинг“ АД.

### **Друга информация**

Управителният съвет на „Албена инвест-холдинг“ АД уведомява всички заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал.6 от ЗППЦК, независимо дали изрично са упоменати в настоящия доклад, но отговарят на условията за заинтересованост, че същите не могат да вземат участие в гласуването. Съгласно чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, който член гласи: „При вземане на решение по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК заинтересуваните лица не могат да упражняват правото си на глас. Заинтересуваните членове на управителния орган не участват във вземането на решения по чл. 114, ал. 2 и 3 ЗППЦК.“

Заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или

2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията;

3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2.

Докладът е приет от УС на Албена Инвест Холдинг АД на 21.05.2014г.

Изпълнителен директор:.....

/Иванка Данчева/

