

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

**МОТИВИРАН ДОКЛАД  
ОТ УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ 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**

14 април 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 кница 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 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 Представяващият 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.

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 – Встъпване на „Албена“ АД - едноличния собственик на капитала на „Приморско Клуб“ ЕАД като съдължник /солидарен длъжник/ по договора за заем;
7. Всички останали условия на договора за заем се определят от Управителния орган и Изпълнителния директор на „Албена инвест-холдинг“ АД.

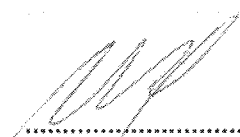
## Друга информация

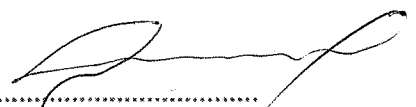
Управителният съвет на "Албена инвест-холдинг" АД уведомява всички заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал.6 от ЗППЦК, независимо дали изрично са упоменати в настоящия доклад, но отговарят на условията за заинтересованост, че същите не могат да вземат участие в гласуването. Съгласно чл.114а, ал.4 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.“

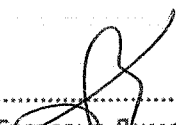
Заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го 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:

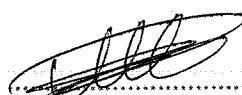
1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или
2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или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

## ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ:

1.   
.....  
/Ивелина Грозева/

2.   
.....  
/Иванка Данчева/

3.   
.....  
/Светлана Димова/

Директор за връзки с инвеститорите:   
.....  
/Мартин Парашкевов/