

**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 сделки по реда на чл.114, ал.1, т.2 и т.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/, а именно — сделки, в резултат на които за дружеството възниква задължение към едно лице и в полза на заинтересувано лице на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран счетоводен баланс на дружеството по смисъла на чл.114, ал.1, т.1, б. "б" от ЗППЦК и обезпечаване на същите.

Състав на Управителния орган на “Албена” АД

Председател:	Ивелина Ненкова Грозева
Изпълнителен директор:	Красимир Веселинов Станев
Зам. Председател:	Радосвет Крумов Радев
Членове:	Маргита Петрова Годорова
	Иван Колев Калинков
	Жельо Стайков Желев

Главен счетоводител на “Албена” АД
Еленка Атанасова

Директор за връзки с инвеститорите на “Албена” АД
Петко Герджиков

Дата на съставяне на документа
20 септември 2011 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 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 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. 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 ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересувани лица, и естеството на интереса им към сделката;

3. относно сделки със заинтересувани лица - пазарната оценка на сделката по чл. 114а, ал. 4 ЗППЦК;

4. описание на икономическата изгода на публичното дружество от предложената сделка.

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на "АЛБЕНА" АД, протоколирано под № 18./2011 г.

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 06.11.2011 г., 10.00 часа в к.к. Албена, хотел „Фламинго Гранд“, зала „Гранд Хол“.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на "АЛБЕНА" 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 изпълнителния директор на "АЛБЕНА" АД за тяхното извършване.

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 сделки между "Албена" АД /публично дружество по смисъла на ЗППЦК/ и „Албена Инвест Холдинг“ АД /публично дружество по смисъла на ЗППЦК/, при които възникват задължения на дружеството в полза на заинтересувани лица – над стойността на 2 на сто от по-ниската стойност на активите, съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството.

За "Албена" АД съгласно одитирания баланс към 31.12.2010 г. тази сума е 9 186 хил. лв.

За "Албена" АД съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 31.06.2011 г. тази сума е 9 302 хил. лв.

„Албена” АД и „Албена Инвест Холдинг” АД, ведно със своите дъщерни дружества са основата на Групата „Албена”.

Основен и най-голям акционер в двете дружества е „Албена Холдинг” АД, което по силата на своето акционерно участие осъществява контрол върху дейността и на двете търговски дружекста.

Икономическата група „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, 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 Албена.

ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКЛАД СА СЛЕДНИТЕ СДЕЛКИ:

- 1. Сключване на договор за заем между „Албена” АД и „Албена Инвест Холдинг” АД и обезпечаването му чрез учредяване на особен залог върху вземане на „Албена” АД, произтичащо от сключени договори за предоставяне на хотелиерски услуги между „Албена” АД и туроператори.**

Съветът на директорите на „Албена” АД предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен Изпълнителният директор на „Албена” АД да сключи Договор за заем със Заемодател „Албена Инвест Холдинг” АД и със заемател „Албена” АД за сумата от 2 600 000 (два милиона шестстотин хиляди) евро. Срокът на погасяване на заема е 5 (пет) години (от 2013 г. до 2017 г.), на равни вноски, с една година гратисен период. Годишната лихва върху усвоената сума ще бъде в размер на 4.5 %. Заемът ще бъде обезпечен с първи по ред залог върху вземане на „Албена” АД, произтичащо от сключени договори за предоставяне на хотелиерски услуги между „Албена” АД и туроператори за 2012 г., като ежегодно следва да се учредява адекватно по размер вземане за целия период на заема. Усвояването на заемните средства следва да се извърши в срок до 30.06.2012 г.

- 2. Сключване на договор за новация между „Албена” АД и „Албена Инвест Холдинг” АД, по силата на който ще се обединят в едно договори за предоставени заеми с главница към настоящия момент от 3 286 602 евро. и обезпечаването му чрез учредяване на особен залог върху вземане на „Албена” АД, произтичащо от сключени договори за предоставяне на хотелиерски услуги между „Албена” АД и туроператори.**

Съветът на директорите на „Албена” АД предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен Изпълнителният директор на „Албена” АД да сключи договор за новация между „Албена” АД и „Албена Инвест Холдинг” АД, по силата на който ще се обединят в едно договори за предоставени заеми с

главница към настоящия момент от 3 286 602 евро. Годишната лихва върху главницата ще бъде в размер на 1-месечен EURIBOR, определен към 30-то число на месеца, плюс надбавка от 2%. Заемът се издължава на вноски съгласно следния погасителен план:

- 2012 г. – гратисен период
- 2013 г. – 884 000 евро.;
- 2014 г. – 884 000 евро.;
- 2015 г. – 834 000 евро.;
- 2016 г. – 684 602 евро.

Заемът ще бъде обезпечен с втори по ред залог върху вземане на „Албена” АД, произтичащо от сключени договори за предоставяне на хотелиерски услуги между „Албена” АД и туроператори за 2012 г., като ежегодно следва да се учредява адекватно по размер вземане за целия период на заема.

Други съществени клаузи по договорите за заем:

Стойността на заложеното вземане през целия срок на договорите за заем следва да е в размер на общата сума (главница плюс лихви). Един месец преди изтичане на срока на договорите, „Албена” АД е длъжно да прави в ЦРОЗ ново вписване на залог с оглед поддържане на размера на обезпечението в размера на предоставения заем.

В случай, че заемателят не предостави исканото обезпечение, вземането става изискуемо. Във всеки един момент от действието си, договорите за заем следва да са обезпечени (главница плюс лихви за една година).

СТРАНИ ПО СДЕЛКИТЕ

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 Агенцията по вписванията с ЕИК 124 044 376
2. Заемател – „Албена” АД, със седалище и адрес на управление к.к. Албена, Административна сграда, регистрирано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 834 025 872

Заинтересувани лица по сделката са:

- „Албена Инвест Холдинг” АД се явява заинтересувано лице спрямо „Албена” АД по смисъла на чл.114, ал.5, хипотеза 4 /контрол/, т.1 във връзка с т.13, буква „в” на параграф 1 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

- „Албена” АД се явява заинтересувано лице спрямо „Албена Инвест Холдинг” АД по смисъла на чл.114, ал.5, хипотеза 4 /контрол/, т.1 във връзка с т.13, буква „в” на параграф 1 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

- „Албена Холдинг” АД се явява заинтересувано лице спрямо „Албена” АД и „Албена Инвест Холдинг” АД по смисъла на чл.114, ал.5, хипотеза 3 /пряко притежава повече от 25% от гласовете в общите събрания на дружествата/, т.2 от ЗППЦК.

- членовете на СД на „Албена” АД и членовете на Управителния и Надзорния съвет на „Албена Инвест Холдинг” АД – Красимир Веселинов Станев, Ивелина

Ненкова Грозева, Маргита Петрова Тодорова се явяват заинтересувани лица спрямо „Албена” АД и „Албена Инвест Холдинг” АД по смисъла на чл.114, ал.5, хипотеза 1, т.3 от ЗППЦК, тъй като са членове на управителния орган на „Албена Холдинг” АД /също заинтересувано лице/.

Общи данни:

„Албена” АД ежегодно инвестира средства за реновация и модернизация на съществуващата база, разширяват се периметъра на предоставяните от дружеството услуги. Стремелът на ръководството е да поддържа най-високо качество на туристическия пазар. За реализация на инвестиционната програма на „Албена” АД за 2012 г., освен собствени средства са необходими и допълнителни средства в размер на 2,6 млн.евро.

Естеството на интереса на „Албена” АД от сделките се изразява в очакванията, отпуснатите средства по заема да доведат до стабилно и постоянно увеличаване на приходите (годишният процент на разходите е с по-ниска стойност от този на предлаганите банкови заеми). Основните фактори, влияещи при избор на кредит, са общата му цена – лихви, такси и комисионни, комисионна при предварително погасяване, срокът на отпускане. В конкретния случай ползите от получаване на заем отпуснат от „Албена Инвест Холдинг” АД се изразяват точно в липсата на такси и комисионни по обслужване на кредита.

Разсрочването на вече съществуващите заеми ще доведе до освобождаване на допълнителен паричен ресурс за реализиране на инвестиционната програма на дружеството, както и за покриване на текущи разходи.

В случая конкретната икономическа ситуация изисква своевременно осигуряване на парични средства, което да не е съпроводено с условностите на банковите кредити и считаме за уместно такова финансиране.

ИКОНОМИЧЕСКА ИЗГОДА ЗА „АЛБЕНА” АД И НЕГОВИТЕ АКЦИОНЕРИ

Вследствие на предоставения заем се очаква през следващите няколко години в „Албена” АД да се реализират гарантирани високи доходи, които от своя страна ще доведат до подобряване на финансовия резултат на дружеството. От тук може да се очаква и икономическа изгода за „Албена Инвест Холдинг” АД, тъй като, като акционер в дружеството би получило по-високи приходи от дивиденди. Погашенията по кредита са сигурен положителен паричен поток за „Албена Инвест Холдинг” АД, имайки предвид добрата кредитна история на заемателя и кредитния му рейтинг – на „Албена” АД е присъден дългосрочен кредитен рейтинг bg2A със стабилна перспектива на Националната агенция за кредитен рейтинг. Минимизиран е рискът от загуби, благодарение на обезпечението по кредита.

Въз основа на гореизложеното,

Предлагаме Извънредното общо събрание на акционерите да вземе следните решения:

По точка първа от дневния ред:

1. Общото събрание на акционерите приема мотивирания доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК на Съвета на директорите на „Албена“ АД за целесъобразността и условията за извършване на предлаганите сделки по реда на чл.114, ал.1, т.2 и т.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/, а именно — сделки, в резултат на които за дружеството възниква задължение към едно лице и в полза на заинтересувано лице на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран счетоводен баланс на дружеството по смисъла на чл.114, ал.1, т.1, б. "б" от ЗППЦК и обезпечаване на същите.

По точка втора от дневния ред:

2. Общото събрание на акционерите **ОДОБРЯВА** и **ОВЛАСТЯВА** Съветът на директорите и Изпълнителният директор на „Албена“ АД да предприемат действия и сключат сделки в резултат на които 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 Договор за заем между „Албена Инвест Холдинг“ АД (заемодател) и „Албена“ АД (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: 2 600 000 (два милиона шестстотин хиляди) евро;

3. Срок за погасяване 5 години, на равни вноски за всяка година;

4. Годишна лихва 4.5%;

5. Гратисен период една година;

6. Обезпечение първи по ред залог върху вземане на „Албена“ АД, произтичащо от сключени договори за предоставяне на хотелиерски услуги между „Албена“ АД и туроператори за 2012 г., като ежегодно следва да се учредява адекватно по размер вземане за целия период на заема;

7. Начин на усвояване – до 30.06.2012 г.

- Сключване на договор за новация между „Албена Инвест Холдинг“ АД (заемодател) и „Албена“ АД (заемател), при следните задължителни условия:

- цел обединяване на вече предоставени заеми с главница към датата на подписване на договора от 3 286 602 евро със заемодател „Албена Инвест Холдинг“ АД и със заемател „Албена“ АД;

- Годишна лихва 1-месечен EURIBOR, определен към 30-то число на месеца, плюс надбавка от 2%;

- Погасителен план: 2012 г. – гратисен период, 2013 г. – 884 000 евро., 2014 г. – 884 000 евро, 2015 г. – 834 000 евро., 2016 г. – 684 602 евро.

- Обезпечение втори по ред залог върху вземане на „Албена“ АД, произтичащо от сключени договори за предоставяне на хотелиерски услуги между „Албена“ АД и туроператори за 2012 г., като ежегодно следва да се учредява адекватно по размер вземане за целия период на заема.

Общото събрание на акционерите овластява Съветът на директорите и 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.

По точка трета от дневния ред:

3. Общото събрание на акционерите **ОДОБРЯВА** и **ОВЛАСТЯВА** Съветът на директорите и Изпълнителният директор на „Албена“ АД да предприемат действия и сключат сделки по чл.114, ал.1, т.1 и следващите от ЗППЦК, изразяващи се в учредяване на обезпечения от страна на „Албена“ АД в полза на „Албена Инвест Холдинг“ АД, във връзка с договори за заем между „Албена Инвест Холдинг“ АД (заемодател) и „Албена“ АД (заемател), а именно:

- залог върху вземане на „Албена“ АД, произтичащо от сключени договори за предоставяне на хотелиерски услуги между „Албена“ АД и туроператори за 2012 г., при следните задължителни условия:

- Настоящи и бъдещи парични вземания по сключени и бъдещи договори, между „Албена“ АД и туроператори;
- Стойността на заложеното вземане през целия срок на договора за заем ще е в размер на общата сума по договорите за заем плюс дължимите лихви за една година;
- Един месец преди изтичане на срока на договорите за залог, „Албена“ АД е длъжно да прави в ЦРОЗ ново вписване на залог с оглед поддържане на размера на обезпечението;
- В случай, че заемателят не предостави исканото обезпечение, вземането става изискуемо. Във всеки един момент от действието си, договорите за заем следва да са обезпечени (главница плюс лихви за една година).

Общото събрание на акционерите овластява Съветът на директорите и 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 : Ивелина Ненкова Грозева

Изпълнителен директор: Красимир Веселинов Станев

Зам. Председател : Радосвет Крумов Радев

Членове: Маргита Петрова Тодорова

Иван Колев Калинков

Жельо Стайков Желев

