

**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.1, б. ”б” от ЗППЦК и обезпечаване на същите.

Състав на Управителния съвет на “Албена Инвест Холдинг” АД

Председател:	Ивелина Ненкова Грозева
Член и представляващ:	Иванка Стоилова Данчева
Член:	Светлана Костадинова Димова

Главен счетоводител на “Албена Инвест Холдинг” АД
Радка Василева

Директор за връзки с инвеститорите на “Албена Инвест Холдинг” АД
Мартин Парашкевов

Дата на съставяне на документа
21 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 Управителния и Надзорен съвет на "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД на заседание, протоколирано под № 19 от 21.09.2011 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 06.11.2011 г., 11:30 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 „Албена“ АД /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 31.12.2010 г. тази сума е 162 хил. лв.

За "Албена Инвест Холдинг" АД съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 31.06.2011 г. тази сума е 164 хил. лв.

За „Албена Инвест Холдинг” АД съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 31.06.2011 г. тази сума е 164 хил. лв.

„Албена Инвест Холдинг” АД и „Албена” 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 Инвест Холдинг” АД и „Албена” 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.**

Управителният съвет на „Албена Инвест Холдинг” АД предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен Представляващият на „Албена Инвест Холдинг” АД да сключи Договор за заем със заемодател „Албена Инвест Холдинг” АД и 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.) 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 Инвест Холдинг” АД и „Албена” 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.**

Управителният съвет на „Албена Инвест Холдинг“ АД предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен Представляващият на „Албена Инвест Холдинг“ АД да сключи договор за новация между „Албена Инвест Холдинг“ АД и „Албена“ 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/.

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 3%. Чрез отпускането на кредит в размер на 2 600 хил. евро на „Албена” АД 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”. В допълнение „приходите от лихви” ще увеличат бъдещата си стойност и във връзка с договора за новация, по силата на който надбавката, съдържаща се в месечната лихва, се увеличава на 2%, като до сега е била в диапазона 1-1,5%.

В същото време интереса на „Албена Инвест Холдинг” АД и на неговите акционери от финансиране на „Албена” АД с цел реновация и модернизация на съществуващата база е очевиден поради факта, че Холдингът притежава 20,57% от дружеството „Албена” АД. Стабилното и постоянно увеличаване на приходите на „Албена” АД са гаранция за увеличаване на бъдещите парични средства към „Албена Инвест Холдинг” АД под формата на дивидент от „Албена” АД.

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”, т.е. нарастване на капиталовата доходност на акционерите.

Погашенията по кредитите 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 ДАВА СЪГЛАСИЕ и ОВЛАСТЯВА Управителния съвет и Представяващия на „Албена Инвест Холдинг“ АД да предприемат действия и сключат сделки в резултат на които за дружеството възниква вземане по смисъла на чл.114, ал.1, т.3 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;

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.

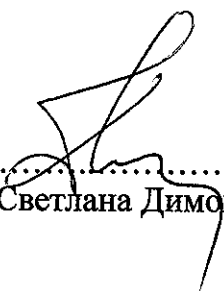
- Обезпечение втори по ред залог върху вземане на „Албена“ АД, произтичащо от сключени договори за предоставяне на хотелиерски услуги между „Албена“ АД и туроператори за 2012 г., като ежегодно следва да се учредява адекватно по размер вземане за целия период на заема.

Общото събрание на акционерите овластява Управителният съвет 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.

ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ:

1. 
.....
/ Ивелина Грозева /

2. 
.....
/ Иванка Данчева /

3. 
.....
/ Светлана Димова /

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