

**ДО  
РЕДОВНОТО 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.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/, а именно - сделка, в резултат на която възникват вземанията на дружеството към заинтересовани лица, надхвърлящи сумата от 50 на сто от стойността по т. 1, буква "б" ЗППЦК /т.е. 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК/*

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

**Председател:**

Миглена Петкова Пенева

**Изпълнителен директор:**

Красимир Веселинов Станев

**Зам. Председател:**

Маргита Петрова Тодорова

**Членове:**

Даниела Панова Петкова

Пламен Гочев Димитров

**Ръководител «Финансов отдел» при “Албена” АД**

Християн Стоянов

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

Янка Миткова

**Дата на съставяне на документа**

28 април 2025 година

## **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 72 от 27 август 2024 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 и РЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с ЕИК 834025872

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

**Дъщерни/те дружества/Туроператори** – «Албена тур» ЕАД, със седалище и адрес на управление България, област Добрич, община Балчик, с. Оброчище 9630, к.к. Албена, Административна сграда, офис 235, Интернет страница: [www.albenatour.com](http://www.albenatour.com), вписано в Търговския регистър и РЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с ЕИК 124507696, притежаващ лиценз за Туроператор № 3992/29.07.2010 г. и «Фламинго турс» ЕООД, оригинално наименование на немски език - Flamingo Tours GmbH, със седалище и адрес на управление - Германия, Дюселдорф Бизнес адрес: Ulmenstraße 15, 40476, Düsseldorf, Интернет страница: [www.flamingotours.de](http://www.flamingotours.de), вписано в Районен съд Дюселдорф под № HRB 78889.

**Заинтересовани лица** – Лицата, които според настоящия доклад отговарят на изискванията на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК

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

**Сделка/та** – Договор между «Албена» АД и всяко едно от дъщерните дружества, по силата на който «Албена» АД ще предоставя на клиенти на Туроператора-дъщерно дружество /юридически лица или крайни потребители/ услуги по смисъла на Глава осма, озаглавена „Хотелиерство и Ресторантьорство“ от Закона за туризма, обнародван с Държавен вестник, бр.30 от 26 март 2013 г. и последно изменение с Държавен вестник, бр.70 от 20 август 2024 г. .

**Приложения към доклада** - Годишен финансов отчет на „Албена“ АД към 31.12.2024 година и Последен междинен финансов отчет на „Албена“ АД към 31.12.2024 година.

**Общо събрание на акционерите** – Заседание на Общо събрание на акционерите, насрочено за 21.06.2025 г., 10.00 часа в к.к. Албена, общ. Балчик, обл. Добрич, сграда КИЦ, малка зала КИЦ, а при липса на кворум с второ заседание на Общо събрание на акционерите, насрочено за 12.07.2025 г., 10.00 часа в к.к. Албена, общ. Балчик, обл. Добрич, в сграда КИЦ, малка зала КИЦ.

**Акционери** – всички лица, вписани в книгата на акционерите на Албена, водена при Централен депозитар АД, град София, като акционери с право на глас 14 дни преди датата на провеждане на Общото събрание. .

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

**Стойност на сделката** - Стойността на сделката е определена в евро при курс на резервната валута на РБългария съгласно чл. 29, ал. 2 Закона за БНБ евро/лев - 1.95583. Стойността на сделката се подчинява на изискванията на чл. 114, ал. 5, изречение четвърто от ЗППЦК.

**Значими събития:** Между изготвянето на настоящия доклад и датата на заседанието на общото събрание не се очакват настъпването на събития както в „Албена“ АД, така и в „Албена тур“ ЕАД и „Фламинго турс“ ЕООД, Германия, които да повлияят съществено върху изложената аргументация в настоящия мотивиран доклад.



## 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. 6 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. 7 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. при сделки с участие на заинтересован член на управителен орган - посочване, че е спазена забраната по чл. 114а, ал. 2 ЗППЦК;

6. 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, обективизирано в Протокол № 6/28.04.2025 г.

Съгласно установената в публичното дружество правно-организационна структура към датата на изготвяне на доклада Съветът на директорите 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:

- Годишен финансов отчет на „Албена“ АД към 31.12.2024 година;
- Последен междинен финансов отчет на „Албена“ АД към 31.12.2024 година.

Двата финансови отчета представляват последните два изготвени отчета на публичното дружество, единият от които е одитиран, балансите по които са обявени съгласно изисквания на чл. 100т ЗППЦК.

Съгласно чл.114а, ал.1 от ЗППЦК настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството е част от материалите по дневния ред на Редовното



Общо събрание на акционерите, насрочено за 21.06.2025 г., 10.00 часа в к.к. Албена, общ. Балчик, обл. Добрич, сграда КИЦ, малка зала КИЦ, а при липса на кворум с второ заседание на Общо събрание на акционерите, насрочено за 12.07.2025 г., 10.00 часа в к.к. Албена, общ. Балчик, обл. Добрич, сграда КИЦ, малка зала КИЦ.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на „Албена“ АД със съществените условия и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, предложена за одобрение на Редовното общо събрание на акционерите на дружеството, с оглед вземане на информирано решение от акционерите за сделката/сделките, която/които ще бъде/ат сключена/и между Хотелиера „Албена“ АД и Туроператора „Албена тур“ ЕАД и/или Туроператора „Фламинго турс“ ЕООД, Германия.

Посредством взетото решение Общото събрание на акционерите на „Албена“ АД ще овласти Съвета на директорите и ще оправомощи Изпълнителния директор да сключи сделка/и между публичното дружество и заинтересованите лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 ЗППЦК като извърши всички необходими правни и фактически действия във връзка с изпълнение на решението на Общото събрание.

## **I. КРАТКО ПРЕДСТАВЯНЕ НА ТУРОПЕРАТОРИТЕ**

### Данни за дружеството „Албена тур“ ЕАД:

„Албена тур“ ЕАД е регистрирано в Търговския регистър и РЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 124507696 и има следния предмет на дейност: туроператорска дейност, туристическа агентска дейност, предоставяне на допълнителни туристически услуги, транспортно обслужване на български и чуждестранни физически и юридически лица със собствени и наети транспортни средства, товарна и транспортна дейност в страната и чужбина, комунална дейност със специализирани автомобили, сервиз на моторни превозни средства, организиране на туристически мероприятия, даване на автомобили под наем, продажба на рент-а-кар, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Албена“ АД.

Уставният капитал на дружеството е в размер на 1 100 000 лева. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите в състав: Здравка Тодорова Иванова, Велина Христова Гюмова – Председател на СД и Красимира Иванова Стоянова – Изпълнителен директор. Датата на изтичане на мандата на Съвета на директорите е 18.08.2026 година.

Главната цел за създаване на дружеството е да предложи и реализира в рамките на българската туристическа индустрия продукт с високо качество и обслужване, което да е резултат от ефективната работа на отлични професионалисти.

Дружеството притежава лиценз за извършване на туроператорска и туристическа агентска дейност № 3992/29.07.2010 г.

Преди подписване на рамковия договор между „Албена“ АД и „Албена тур“ ЕАД, дейността на „Албена Тур“ ЕАД се извършваше в пет основни направления:

1. Продажби на туристически услуги от туристически бюра в страната и на Румънски пазар



2. Конгресни мероприятия, тиймбилдинги и семинари в к.к. Албена, ММЦ Приморско и Бялата Лагуна

3. Екскурзии и мероприятия - к.к. Албена, ММЦ Приморско и Бялата Лагуна

4. Екскурзоводско обслужване – к.к. Албена, ММЦ Приморско и Бялата Лагуна

5. Отдаване на коли под наем, транспортни услуги и обслужване.

6. Хендлинг агент на скандинавски, полски, френски пазар.

Във връзка с взетото решение от РОСА от 20.06.2020 година между „Албена” АД и „Албена тур” ЕАД се подписа Рамков договор от 20.07.2020 година, с който за предостави възможност „Албена тур” ЕАД да продава от свое име и за своя сметка туристически услуги и/или туристически пакети, предлагани пряко лично от туроператора или чрез турагенти или посредством други туроператори с цел туризъм, отдых, развлечения, бизнес, участие или посещение на прояви и събития с културен и опознавателен характер, на конгресни и делови събития или с друга цел.

По този начин „Албена Тур” ЕАД разви дейността си и утвърди позициите си в цялостното организиране и обслужване на туристите, водени от туроператори на територията на к.к. Албена, разшири дейността си в областта на конгресните мероприятия, семинари, фестивали и други. Всички тези дейности по туристическото туроператорско обслужване на гостите, включително и организираните мероприятия на територията на к.к. Албена се обслужват от служителите на „Албена Тур” ЕАД.

Като туроператор с над двадесет и пет годишна история, „Албена тур” ЕАД предлага не само настаняване, но и цялостно туристическо обслужване. За тази цел дружеството разполага с пет микробуса за транспортно обезпечаване на дейността и извършване на трансфери и 30 леки коли, които отдава под наем. „Албена Тур” ЕАД има лиценз за международен превоз на пътници № 1276 с валидност от 04.05.2016 г. до 03.05.2026 г. и ИАТА лиценз за продажба на самолетни билети от 01.05.2013 г. Дружеството има богат опит в организирането и предлагането на екскурзии за гостите на Албена, Бялата Лагуна и Приморско, както и в организирането на обиколни чуждестранни групи в България.

„Албена тур” ЕАД е хендлинг агент на туроператори на Френски, Немски, Полски и Скандинавски пазар като в годините е предлагало различни дейности, свързани с договарянето и наземното обслужване на гостите на тези туроператори.

„Албена Тур” ЕАД разшири дейността си в последните години като предлага и групови пътувания и ученически екскурзии в страната и чужбина. Макар и с нисък дял в общите приходи от дейността, тази дейност се развива добре и всяка година увеличава обема си. Дружеството все повече се утвърждава като надежден партньор за организиране на ученически пътувания и вече има училища, които ползват услуги за организиране на няколко екскурзии годишно.

През 2020 г. „Албена Тур” ЕАД закупи туристически софтуер „SEJOUR”, с който дружеството увеличи изключително много потенциала си. Системата се ползва от над 700 туроператора в цял свят и предлага софтуерно обезпечение на всички специфични дейности на туроператорския бизнес.

Дружеството се ръководи от Красимира Иванова Стоянова, дългогодишен кадър в групата на „Албена” с опит в продажбите на туристически услуги на различните пазари, управление на заетостта, туристическото и екскурзоводско обслужване.



Като продавач на услугите на „Албена“ АД на български, румънски и западноевропейския пазар, „Албена Тур“ ЕАД разполага с подготвени специалисти в областта на предлагането на настаняване, организирането на групови почивки и лагери.

Продуктът, който се предлага от „Албена Тур“ ЕАД, е с бранда „Албена“ и се ползва с доверие и успех както сред партньорите на дружеството, така и сред неговите клиенти.

#### Данни за дружеството „Фламинго турс“ ЕООД:

„Фламинго турс“ ЕООД е регистрирано в Регистъра, воден от Районен съд Дюселдорф с № HRB 788889 и има следния предмет на дейност: организиране на Събития и организацирани пътувания, както и туристическа агенция.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Албена“ АД.

Уставният капитал на дружеството е в размер на 200 000 евро. Дружеството се представлява от управител – Марин Добромиров Василев.

Туроператорът «Фламинго Турс» ЕООД е компания регистрирана през 2012 г. в Германия като Дружество с ограничена отговорност. Основната дейност на дружеството е организиране и уреждане на пътувания, както и посредничество при провеждане на такива. «Фламинго Турс» ЕООД е дъщерна компания на «Албена» АД, създадена с основна цел реализиране и популяризиране на продуктите на «Албена» АД на немския и западноевропейския пазар като цяло, както и осъществяване на маркетингови кампании с цел налагане на марката „Албена“ в Западна и Централна Европа и в частност на пазар Германия.

Дружеството се ръководи от Марин Добромиров Василев, дългогодишен служител в групата „Албена“ и с опит в продажбите на туристически услуги на рзличните пазари, управление на заетостта, туристическото и екскурзоводско обслужване.

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

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 сделка между „Албена“ АД /публично дружество по смисъла на ЗППЦК/ и „Албена тур“ ЕАД /непублично дружество – дъщерно по смисъла на § 1, т.10 във връзка с т.14 от ДР към ЗППЦК/ и/или „Фламинго турс“ ЕООД /непублично дружество – дъщерно по смисъла на § 1, т.10 във връзка с т.14 от ДР към ЗППЦК/, при която за публичното дружество възникват вземанията към заинтересовани лица, надхвърлящи сумата от 50 на сто от стойността по т. 1, буква "б" ЗППЦК /т.е. 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК/.

За „Албена“ последният одитиран баланс, който е оповестен по реда на чл. 100т ЗППЦК, е изготвен към 31.12.2024 година и според него активите на дружеството възлизат на 578 457 хил. лева, а последният междинен счетоводен



баланс, който е оповестен по реда на чл. 100т ЗППЦК, също е изготвен към 31.12.2024 г. и активите на дружеството възлизат на сумата от 577 856 хил. лева.

- 3% от активите съгласно последния одитиран баланс /578 457 хил. лева/ възлиза на сумата от 17 353 хил. лева

- 3% от активите съгласно последния изготвен междинен баланс /577 856 хил. лева/ възлиза на сумата от 17 336 хил. лева

За целите на приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 3 ЗППЦК във връзка с чл. 114, ал.1, т.1, буква „б“ ЗППЦК по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен междинен счетоводен баланс на дружеството е 577 856 хил. лева, а 3% от неговите активи са 17 336 хил. лева, с еурова равностойност – 8 864 хил. евро.

Очакваният годишен обем на сделките с двете дружества, определен по реда на чл. 114, ал. 5, изречение четвърто, ЗППЦК, възлиза на сумата до 75 000 000 евро.

Предвид изнесените по-горе счетоводни данни, договорите между Хотелиерът „Албена“ АД и свързаните лица – Туроператорите „Албена тур“ ЕАД и „Фламинго турс“ ЕООД, Германия се нуждае от предварителното одобрение от акционерите на „Албена“ АД, дадено по предвидения в закона ред.

Предложените за одобрение сделки попадат в приложното поле на чл. 114, ал.1, т.3 ЗППЦК, в резултат на които възникват вземания на дружеството към заинтересовани лица, надхвърлящи сумата от 50 на сто от стойността по т. 1, буква "б" ЗППЦК /т.е. 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК/, 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 „Албена тур“ ЕАД и „Фламинго турс“ ЕООД - непряко.

Групата „Албена“, обединяваща двете основни дружества – „Албена“ АД и „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.

*Информация относно съществените условия на сделката – Договор между «Албена» АД и всяко едно от дъщерните дружества, в това число страни, предмет, стойност, срок и участие на заинтересовани лица.*

В края на сезон 2019 година „Албена“ АД реорганизира изцяло дейността си в сектор Маркетинг и продажби. Създаде се нов сайт на дружеството, а дългогодишният мениджърски екип по отделните хотелски комплекси се привлече



в реализацията на директните продажби. Тези промени сериозно се отразиха върху очаквания туристически сезон 2020 година, който ако не бяха въведените в страната и в международен план извънредни мерки за социална дистанция, се очертаваше като един от най-добрите летни туристически сезони в последните 5 години.

Въпреки настъпилото извънредно положение и последващият Руско-Украински военен конфликт, ръководството на „Албена“ АД не се отказа от реализация на плановете си за реструктуриране на дейността по маркетинг и продажби в „Албена“ АД, което доведе до поетапна положителна тенденция в нощувките от 366 886 нощувки през 2020 години до 947 758 нощувки през 2024 година, а печалбата на дружеството регистрира ръст с 206.77% спрямо предходната 2024 г.

С оглед на което, предлага на внимание на Общото събрание съществените условия на бъдещия Рамков договор:

- *страни:* „Албена“ АД – хотелиер и “Албена тур” ЕАД, респективно „Фламинго турс“ ЕООД – туроператор;

- *стойност:* годишен обем между 10 000 000 евро и 75 000 000 евро, общо за двете дружества;

- *предмет:* предоставя на клиенти на Туроператора /юридически лица или крайни потребители/ туристически услуги по смисъла на Глава осма, озаглавена „Хотелиерство и Ресторантьорство“ от Закона за туризма, обнародван в Държавен вестник, бр.30 от 26 март 2013 г.;

- *срок:* 5 туристически сезона, начинаей от сезон 2026;

- *влизване в сила:* от датата на подписване на договора;

- *единична цена на предоставяната услуга:* определя се едностранно от Хотелиера с възможност за промяна отново едностранно от Хотелиера;

- *търговска надценка на услугата:* определя се ежегодно от двете страни;

- *обезпечения:* авансови плащания;

- *ексклузивни права:* допустимо е включването на клауза за ексклузивитет;

- *прекратяване:* допустимо е едностранно предсрочно прекратяване на договора от страна на Хотелиера, като прекратяването ще влиза в сила за година, следваща годината на отправяне на предизвестieto; не се предвижда едностранно прекратяване на договора от страна на Туроператора.

По отношение на „Албена“ АД заинтересовани лица по сделката са и следните физически и юридически лица, когато те или свързани с тях лица, са акционери в публичното дружество:

- „Албена Холдинг“ АД се явява заинтересовано лице спрямо „Албена“ АД по смисъла на чл.114, ал.7, т.2, хипотеза 3 /контролират юридическо лице, което е насрещна страна по сделката/ от ЗППЦК.

- членовете на СД на „Албена“ АД – Красимир Веселинов Станев и Маргита Петрова Тодорова се явяват заинтересовани лица спрямо „Албена“ АД по смисъла на чл.114, ал.7, т.3, хипотеза 1 от ЗППЦК, тъй като са членове на управителния орган на „Албена Холдинг“ АД.

- Недялка Петрова Великова и Николай Колев Калинков се явяват заинтересовани лица спрямо „Албена“ АД по смисъла на чл.114, ал.7, т.3, във връзка с т.2 ЗППЦК и параграф 1, т.14, буква „в“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, тъй като са членове на Съвета на директорите на „Албена Холдинг“ АД.

При гласуване на овластителното решение в Общото събрание на акционерите тези заинтересовани лица не гласуват на основание чл. 114а, ал. 5 ЗППЦК - *При вземане на решение по чл. 114, ал. 1 заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас. При определяне на кворума за вземане на решение по изречение първо се вземат предвид всички представени на общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица.*

Естеството на интереса на заинтересованите лица от сключване на сделката произтича от обстоятелството, че холдинговата структура, упражняваща пряк контрол върху дейността на „Албена“ АД, а именно - „Албена Холдинг“ АД, както и членовете на нейния управителен орган, имат интерес от развитие на своите дъщерни дружества. Доколкото „Албена Холдинг“ АД има за цел под каквато и да е форма да участва в други дружества или в тяхното управление и предвид икономическата и правна обвързаност между „Албена“ АД и „Албена Холдинг“ АД, то и всяко дъщерно дружество на „Албена“ АД се явява дружество, по отношение на което холдингът има интерес и може да влияе непряко върху дейността му, респективно върху вземане на корпоративните решения за неговото развитие.

Съгласно изискванията на чл. 46, ал.1, точка 5 от 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 Дружеството посочва, че при изготвяне на настоящия мотивиран доклад Заинтересованите членове на СД на „Албена“ АД – Красимир Веселинов Станев и Маргита Петрова Тодорова не са участвали в изготвянето на мотивирания доклад, с оглед на което и не полагат подписи по него.

#### **Стойност на сделката:**

Към датата на изготвяне на доклада Годишният размер на вземанията, които ще се формират към двата туроператора не е определяем, но е очакван в диапазона между – 10 000 000 евро и 75 000 000 евро.

В групата на „Албена“ АД, се спазват правилата за трансферно ценообразуване при определяне цената на сделките между свързани лица. Ежегодно се изготвя досие за спазване изискванията на ЗКПО относно Трансферното ценообразуване.



### **Лице, в полза на което се сключва сделката:**

С оглед съществените условия на сделката, предмет на настоящия доклад, е пряко в полза на дъщерните дружества, дотолкова доколкото чрез нея се увеличават преките приходи в дъщерните дружества.

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

След анализ на икономическите параметри на сделката, Съветът на директорите на „Албена“ АД счита, че крайната икономическа изгода от реализацията на договора ще бъде изцяло в интерес на публичното дружество и неговите акционери, като аргументите на ръководството на дружеството са следните:

През годините „Албена“ АД се е доказало като дружество, предлагащо добър и качествен туристически продукт. Създаването на бранда „Албена“ е мисия, която последователно се налага не само от ръководството на публичното дружество, но и от всяко дъщерно дружество от групата „Албена“.

В организационен и финансов аспект не е оправдано да се развиват и поддържат необходимите персонални и материални ресурси, включително сравнително скъпи софтуерни решения, едновременно както в „Албена“ АД, така и във вече специализираните и с богат опит дъщерни дружества – туроператори „Албена тур“ ЕАД и „Фламинго турс“ ЕООД. По-правилното решение е „Албена“ АД да насочи усилията си основно към качеството на предлагания туристически продукт, както и поддръжката на материалната база на високо ниво, а дъщерните дружества – туроператори да поемат изцяло туроператорската дейност, свързана с изготвяне на туристическите пакети, маркетинга, рекламата, продажбите и т.н

Отделно, ограничаване сключване на договори с множество различни туроператори за предоставянето на хотелиерски услуги, респективно крайни потребители на такива услуги, ще минимизира риска от предявяване на рекламации, за които хотелиерът е нямал информация/респективно не е получил информация на място в обекта, масово практикувани от някои чуждестранни пазари, тъй като изискванията ще се унифицират, независимо от страната за която крайният клиент-потребител или неговия туроператор е местно лице.

Не следва да се пропуска и обстоятелството, че от реализираните печалби в „Албена тур“ ЕАД и „Фламинго турс“ ЕООД за „Албена“ АД ще е налице и допълнителен източник на средства, изплащан под формата на дивидент. Така, за периода на действието на Рамков договор 20.07.2020 година /2021-2025 година/ „Албена тур“ ЕАД е изплатило на „Албена“ АД дивиденти в общ размер на 1 162 149.63 лева, като следва да се отчете, че финансова 2025 година тепърва предстои да приключи.

Съветът на директорите на „Албена“ АД изцяло споделя аргументите, изложени в настоящия доклад, поради което



предлага Общото събрание на акционерите на „Албена“ АД да вземе следното решение:

**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 вземания към заинтересовани лица, надхвърлящи сумата от 50 на сто от стойността по т. 1, буква "б" ЗППЦК /т.е. 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК/, както следва:**

Сключване на Рамков договор със следните параметри: *страни:* „Албена“ АД – хотелиер и “Албена тур” ЕАД, респективно „Фламинго турс“ ЕООД – туроператор; *стойност:* годишен обем между 10 000 000 евро и 75 000 000 евро, общо за двете дружества; *предмет:* предоставя на клиенти на Туроператора /юридически лица или крайни потребители/ услуги по смисъла на Глава осма, озаглавена „Хотелиерство и Ресторантьорство“ от Закона за туризма, обнародван с Държавен вестник, бр.30 от 26 март 2013 г.; *срок:* 5 туристически сезона, начиная от сезон 2026; *влизане в сила:* от датата на подписване на договора; *единична цена на предоставяната услуга:* определя се едностранно от Хотелиера с възможност за промяна отново едностранно от Хотелиера; *търговска надценка на услугата:* определя се ежегодно от двете страни; *обезпечения:* авансови плащания; *ексклузивни права:* допустимо е включването на клауза за ексклузивитет; *прекратяване:* допустимо е едностранно предсрочно прекратяване на договора от страна на Хотелиера, като прекратяването ще влиза в сила за годината, следваща годината на отправяне на предизвестие; не се предвижда едностранно прекратяване на договора от страна на Туроператора.

**ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ ОВЛАСТЯВА Съвета на директорите и ОПРАВОМОЩАВА 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 членовете на Съвета на директорите на “Албена” АД,  
изготвили мотивирания доклад

Председател: .....  
Миглена Петкова Пенева

Член: .....  
Даниела Панова Петкова

Член: .....  
Пламен Гочев Димитров