

ДОКЛАД
на Съвета на директорите
пред Общото събрание на акционерите
във връзка с предлаганата сделка
по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК

*Съветът на директорите подготви следния доклад пред Общото събрание на акционерите на **Мадара Юрпн АД** (наричано по-долу „**Дружеството**“) във връзка с целесъобразността и условията на следната сделка:*

Описание на предложената сделка, съгласно чл. 46, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. („Наредба № 2“)

Предмет на предложената сделка

Допълнително споразумение за удължаване на срока на договор за револвиращ кредит сключен с „**Българскиан пропърти инвестмънт тръст**“ ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 103875474, със седалище гр. Варна и адрес на управление гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ 82, ет. 2, ап.3, **одобрен с решение на Общото събрание на акционерите от 28.02.2014г. и изм. с решение на Общото събрание на акционерите от 05.12.2016г.**

Условия по сделката:

Срокът на договора за револвиращ кредит се удължава до 30.06.2030г. **Всички останали условия и параметри** на договора за револвиращ кредит, приети с решение на Общото събрание на акционерите от 28.02.2014г. и 05.12.2016г., **остават непроменени**, а именно:

- револвиращият кредит е в максимален размер до 300 000 (триста хиляди) евро;
- кредитът да бъде получен на траншове съобразно нуждите на Компанията;
- лихвата по кредита ще бъде на пазарни нива и ще е в размер на 3-месечния Euribor плюс максимум до 6% годишно

Наименование на страната по сделката и заинтересовани лица (чл.46, ал.1,т.3 от наредба №2)

Страна по сделката

Другата страна по сделката е „Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 103875474, със седалище гр. Варна и адрес на управление гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ 82, ет. 2, ап.3

Заинтересовано лице

„Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид“, международна компания, регистрирана на 19.06.2003г. на Британските Вирджински острови, съгласно чл.291 от Закона за международните компании, с фирмен № 548716, която е едноличен собственик на акционерния капитал на „Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД се явява заинтересовано лице съгласно чл. 114,

REPORT
from the Board of Directors
to the General Meeting of Shareholders
in regards to a proposed transaction
under Art. 114, para 1 from POSA

*The Board of Directors prepared the following report to the General Meeting of Shareholders of **Madara Europe AD** (hereinafter referred to as “**the Company**”) in regards to the rational and conditions of the following transaction:*

Description of the proposed transaction according to Art. 46, para 1, point 1 of Ordinance no 2 of 17.09.2003 (“Ordinance No 2”)

Scope of the proposed transaction

Additional agreement for **prolongation of the term** of revolving credit agreement concluded with “**Bulgarian Property Investment Trust**” EAD, entered in the Commercial register under UIC 103875474, having its seat and address of management: 82, Knyaz Boris I Blvd. № 82, floor 2, ap.3, Varna, **approved with a resolution of the General meeting of the shareholders held on 28.02.2014. and amended with a resolution of the General meeting of the shareholders held on 05.12.2016**

Conditions for the transaction:

The term of the revolving credit agreement is extended until 30.06.2030. **All other terms and conditions** of the revolving credit agreement, approved with a resolution of the General meeting of the shareholders held on 28.02.2014 and 05.12.2016, **remain unchanged**, namely:

- the revolving credit is up to the maximum amount of EUR 300,000 (three hundred thousand);
- the credit will be received in tranches in accordance with the needs of the Company
- the credit will attract interest at market level at the amount of the 3-month Euribor adding maximum of 6% annually;

Name of the party to the transaction and interested parties (Art. 46, para 1, point 3 of Ordinance 2)

Party to the Transaction

The other party to the transaction will be “Bulgarian Property Investment Trust” EAD, entered in the Commercial register under UIC 103875474, having its seat and address of management: 82, Knyaz Boris I Blvd. № 82, floor 2, ap.3, Varna.

Interested Party

Rainbow Group Services Limited, an international company incorporated on 19.06.2003 on the British Virgin Islands, pursuant to art.291 of the International Company Act under company № 548716, which is sole owner of the share capital of “Bulgarian Property Investment Trust” EAD is an interested party according to Art. 114, para 6 of the POSA, as it holds directly

ал. 6 от ЗППЦК, тъй-като притежава пряко 99,99% от Дружеството (49 998 акции) и го контролира.

Интересът на „Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид“ се свежда до това, че като като акционер с дял 99,99 % и упражняващ контрол върху Дружеството, финансирането на текущите разходи на Дружеството чрез кредита и създаването на предпоставки за развитие и реализация на проектите би допринесло за добро развитие на инвестициите му в Дружеството.

Пазарна оценка и стойност на предложената сделка (чл. 46, ал. 1 т. 1 и т. 4 от Наредба № 2)

Стойност

Лихвата по кредита е на пазарни нива и е в размер на 3-месечния Euribor плюс максимум до 6% годишно. Начислената лихва по кредита към момента възлиза на 733 /седемстотин тридесет и три/евро.

Усвоената главница от Дружеството по договора за револвиращ кредит към 31.03.2023г. е в размер на 13900 /тринадесет хиляди и деветстотин/ евро, които са изразходвани за покриване на оперативни и административни разходи, в т.ч за заплати, административни такси, одит, консултантски услуги и други текущи разходи.

Изготвяните периодично от Дружеството междинни и годишни комплекти финансови отчети и подробните бележки към тях даващи подробна информация относно финансирането на дейността, усвояванията по кредита, начислените лихви и направените оперативни разходи са надлежно оповестени до КФН, БФБ и обществеността, и са на разположение на акционерите/инвеститорите за предглед и анализ на връзката извършване на оперативни разходи – финансирането им чрез револвиращия кредит от Българиян Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД.

Предложената сделката е със заинтересовано лице и относимият праг, който следва да се приложи е 2% от активите. Стойността на активите съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2022 г., е 2 хил. лева. Стойността на активите според последния изготвен счетоводен баланс към 31.03.2023 г. е 4 хил. лева. Относимият праг от 2% от по-ниската стойност 2 хил. лева възлиза на 40 лева, ето защо сделката изисква одобрение от Общото събрание на акционерите.

Икономическа изгода от предложената сделка за Дружеството (чл. 46, ал. 1, т. 5 от Наредба № 2)

Дружеството все още е в начален етап на развитие и не генерира положителни парични потоци от основна дейност, поради което не би могло да погаси изцяло кредита, получен от „Българиян Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД в определения срок от 10 години.

При забава за връщане на усвоената сума по договора Дружеството дължи законната лихва за забава в размер на 10% над ОЛП, която е в размер по-голям от уговореният размер на лихвата в договора за револвиращ кредит, сключен с „Българиян Пропърти

99.99% of the Company (49998 shares) and controls it.

The interest of Rainbow Group Services Limited consists of, that as a shareholder with 99,99% shareholding, which is exercising control over the Company, the funding of the Company's running costs with the credit, and so setting prerequisites for the development and implementation of the projects, would have a positive impact on its investments in the Company.

Market value of the proposed transaction (Art.46, para1, point 1 and point 4 of Ordinance No2)

Amount

The credit attracts interest at market level at the amount of the 3-month Euribor adding maximum of 6% annually. The accrued interest on the credit facility amounts to EUR 733 /seven hundred and thirty-three euro/.

The Company has drawn the amount of EUR 13900 / thirteen thousand and nine hundred euro/ as at 31.03.2023, which have been spent to pay off operational and administrative costs, including salaries, administrative fees, audit, consulting services and other running costs.

The regularly prepared by the Company interim and annual activity reports, financial statements and the comprehensive notes to them providing detailed information regarding the financing of the activities, credit utilisations, accrued interest and the incurred operating expenses have been duly disclosed to the FSC, BSE and the public and are publicly available to the shareholders/investors for review and analysis of the link incurred operational expenses – their financing through the revolving credit agreement with "Bulgarian Property Investment Trust" EAD.

The proposed transaction is with interested party and the relative threshold of 2% of the assets applies. The amount of the assets as per the last audited balance sheet as at 31.12.2022 is 2 thousand leva. The amount of the assets as per the last prepared balance sheet as at 31.03.2023 is 4 thousand leva. The relative 2% threshold of the lower amount of 2 thousand leva equals to 40 leva, therefore the transaction requires approval of the General Meeting of Shareholders.

Economic Benefits of the proposed transaction for the Company (Art. 46, para 1, point 5 of the Ordinance)

The company is still in initial stage of development and does not generate positive cash flow from operating activities, and therefore it could not fully repay the credit obtained from "Bulgarian Property Investment Trust" EAD within the prescribed period of ten years.

By delaying repayment of the utilized amount under the contract the Company owes statutory interest at a rate of 10% above the base rate, which is a greater amount than the agreed amount of interest in the revolving credit agreement, concluded with "Bulgarian Property

Инвестмънт Тръст“ ЕАД.

Поради това за дружеството е финансово по-изгодно да заплаща уговорената лихва в размер на 3-месечния EURIBOR плюс максимум до 6% годишно, вместо да заплаща по-високата законна лихва за забава поради неплащането на дължимата заемна сума.

Предвид забавянето на реализацията на планираните проекти на Дружеството, единственият все още начин то да покрива текущите си разходи, преди за започне да генерира приходи от основна дейност и инвестиции, се явява финансирането от страна на „Български Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД, по договора за револвиращ кредит, чийто револвиращ период се предлага да бъде удължен до 30.06.2030 г., при запазване на благоприятните условия в т.ч. лихва на пазарни нива, която запазва трайна тенденция към запазване на ниски нива.

С удължаване на срока за връщане и същевременно на револвиращия период на кредита до 30.06.2030г., необходимите бъдещи оперативни текущи разходи на Дружеството ще продължат да бъдат финансово обезпечени и се осигуряват предпоставки за успешно започване на дейността и реализиране на проектите на Дружеството. В резултат, акционерите ще могат да получат в бъдеще дивидент и/или по-голям ликвидационен дял.

Срокът на договор за кредит по презумция винаги се уговаря в полза на длъжника. Така предложени нов револвиращ период на кредита до 30.06.2030г., предоставя благоприятна възможност на Дружеството да го изплати във всеки един бъдещ момент при генериране на положителни парични потоци и реализиране на печалби от дейността, без да изпада в забава за изплащане на кредита в краткосрочен план, в резултат на което ще дължи по-висока лихва спрямо уговорената с кредитора и ще реализира по-големи финансови загуби.

Investment Trust" EAD.

It is therefore financially more advantageous for the Company to pay the agreed interest rate of 3 month EURIBOR plus up to 6% per year, instead of paying the higher statutory interest for delay due to non-payment of the loan amount due.

Given the delay in the realization of the planned projects of the Company, the only still way the company to cover its current expenses prior to start generating revenue from operations and investments, is the facility from "Bulgarian Property Investment Trust" EAD under the revolving credit agreement, whose revolving period is proposed to be extended until 30.06.2030 while maintaining favourable conditions including interest rates at market levels with persistent downward trend in the future.

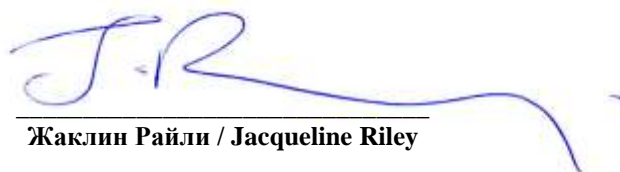
By prolongation of the repayment credit term up to 30.06.2030, the necessary current operating costs of the Company will continue to be well provided for and favourable preconditions will be created for successful commencement of the activity and realization of the Company's projects. As a result, the shareholders can be paid future dividends and/or bigger liquidation quota.

The term of a loan agreement is presumably always negotiated in favor of the debtor. So the proposed new revolving credit period up to 30.06.2030 provides an opportunity to the Company to pay it off at any time after generating future positive cash flows and realizing profits from operations, without being in default for repayment of the credit in the short term, for which it will owe interest at higher rate than the agreed with the lender and will incur higher financial losses.

Съвет на директорите / Board of Directors:



Пол Райли / Paul Riley



Жаклин Райли / Jacqueline Riley