

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

Съветът на директорите подготви следния доклад пред Общото събрание на акционерите на Мадара Юръл АД (наричано по-долу „Компанията“) 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

Сключването на договор за покупката на 100% от акциите на дружеството „Бляк Сий Инвестмънт Тръст“ ЕАД, ЕИК 103874408 (наричано по-долу „БСИТ“).

Обща информация за Дружеството

„Бляк Сий Инвестмънт Тръст“ ЕАД, ЕИК 103874408, със седалище и адрес на управление бул. „Княз Борис І“ № 82, ет. 2, ап. 3, район Одесос, Варна 9000.

Предмет на дейност: инвестиции в недвижима собственост, хотели, съоръжения за развлечение, покупко-продажба на недвижими имоти в страната и чужбина, строителна дейност, туристическа дейност, доверено управление на капитали, консултантска дейност, транспортна и спедиторска дейност, ресторантьорство и хотелиерство

Представители: Сава Николов Събев, Георги Петров Тодоров и Пол Райли

Начин на представяване: заедно

Управителен съвет: Сава Николов Събев, Георги Петров Тодоров, Пол Райли и Александър Силвианов Иванов

Надзорен съвет: Николас Дейвид Галиван, Алистер Майлс Парсънс и Николина Димитрова Лексин

Едноличен собственик на капитала: Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид, Вирджински острови, идентификация 548716

Общ размер на капитала: 10,000,000 лева, от които са внесени 8,912,704 лева

Акции: поименни, 10,000 на брой, номинална стойност 1,000 лева

Непарична вноска: право на вземане, стойност 5,327,203 лв.

Забележка: Капиталът на дружеството е довнесен, което е видно от одитирания годишен финансов отчет на дружеството, декларацията на едноличния

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

The signing of a contract for the purchase of 100% of the shares of the company Black Sea Investment Trust EAD, UIC 103874408 (hereinafter referred to as “BSIT”).

General Corporate Information

Black Sea Investment Trust EAD, UIC 103874408, with seat and management address 82 Knyaz Boris I Blvd, fl. 2, ap. 3, Odesos region, Varna 9000.

Scope of activity: investment in real estate, hotels, entertainment equipment, buying and selling of real estate in the country and abroad, construction activity, tourist activity, trust management of capitals, consultancy activity, transport and shipping activity, restaurants and hotel management

Representatives: Sava Nikolov Sabev, Georgi Petrov Todorov and Paul Riley

Manner for representation: jointly

Managing board: Sava Nikolov Sabev, Georgi Petrov Todorov, Paul Riley and Alexander Silviyanov Ivanov

Supervisory Board: Nicolas David Gullivan, Allister Miles Parsons and Nikolina Dimitrova Lexin

Sole owner of the share capital: Rainbow Group Services Limited, Virgin Islands, identification 548716

Total amount of the share capital: BGN 10,000,000 of which BGN 8,912,704 have been paid in

Shares: registered, total of 10,000, with nominal value of BGN 1,000

In-kind contribution: receivables, value BGN 5,327,203

Note: The share capital has been fully paid-in which is evidenced by the audited annual financial statements of the company the declaration of the sole owner of the

собственик на капитала и банковия документ, приложени към материалите за общото събрание. Довнасянето не е отразено в Търговския регистър поради издаден отказ за вписване на това обстоятелство, потвърден с решение № 189 от 05.08 2011 г. на Варненски апелативен съд по ч.т.д. 446/2011, с което решение се твърди, че донасянето на капитала на дружеството е обстоятелство неподлежащо на вписване.

share capital and the bank document, enclosed to the materials for the general shareholders meeting. The payment has not been reflected with the Commercial Register due to a refusal for registration of this circumstance, confirmed by decision No 189 of 5 August 2011 of Varna court of appeal under case No 446/2011 stating that the payment-in of the share capital of the company is a circumstance not subject to registration.

Финансово състояние на БСИТ

Основни финансови показатели В хил. лева	2012	2011
Стойност на всички активи	12,621	13,873
Собствен капитал	10,056	9,236
Печалба (Загуба) за период	818	(165)
Финансови съотношения	2012	2011
Дълг /Активи %	2.2%	8%
Дълг /Собствен капитал	2.7%	12%
Текуща ликвидност, коеф.	4.4	2.9

BSIT's financial position

Financial highlights In BGN thousand	2012	2011
Value of the total assets	12,621	13,873
Equity	10,056	9,236
Profit (Loss) for the period	818	(165)
Financial ratios	2012	2011
Debt to Assets %	2.2%	8%
Debt to Equity %	2.7%	12%
Current liquidity ratio	4.4	2.9

БСИТ реализира печалба за 2012 г., която се дължи основно на други приходи несвързани с продажбата на апартаменти и оборудване, като приходи от отписване на задължения към доставчици и лихви за забавено възстановяване на ДДС.

BSIT generated profit for 2012, which is due mainly to other income not connected with the sale of apartments and equipment, as income from writteh off paybles to suppliers and interest for delayed VAT refund.

БСИТ реализира инвестицията си в първа фаза от проекта "YooBulgaria" в гр. Обзор и продължава инвестиционната си програма свързана с втора фаза на същия проект.

BSIT has realised its investment in phase 1 of its project YooBulgaria at Obzor and continues its investment programme connected with phase 2 of the same project.

БСИТ финансира дейността си чрез продажба на апартаменти и предоставяне на услуга по поддръжка и управление на жилищни комплекси и не използва външно финансиране от трети лица за дейността си.

BSIT finances its operations through sale of apartments and provision of management maintenance service to residential complexes and does not use external financing from third parties for its activities.

Финансовите съотношения за 2012 г. отбелязват подобрене спрямо 2011 г.

The 2012 financial ratios have improved compared to 2011.

Ръководството на БСИТ предвижда, че съществуващите капиталови ресурси и продължаващата подкрепа от собственика на капитала на БСИТ ще са адекватни за ликвидните и инвестиционните нужди през следващите години, затова не съществува риск за действащото предприятие.

The BSIT's management anticipates that its existing capital resources and continuing support from the owner of BSIT's share capital will be adequate to satisfy its liquidity and investment requirements through next years. Therefore no risk for the going concern.

Земите на БСИТ, направените проектни разходи и сградите в строеж са представени като материални запаси по МСС 2, като представляват 88% от общите активи. Съгласно МСС 2 материалните запаси се признават по по-малката от тяхната себестойност и

BSIT's land, buildings and incurred project costs are presented as inventory in accordance with IAS 2. They represent 88% of the total assets. According to IAS 2 inventory is recognised at the lower of its cost and net realisable value. The analysis of the market value of

нетната реализуема стойност. Направеният анализ от независимия оценител на пазарната стойност на земите на БСИТ /приложение към доклада за оценката на 100% от акциите от капитала/ доказва, че няма индикации за обезценка на балансовата стойност на материалните запаси. Посочената пазарна стойност на земите превишава балансовата им стойност.

the land and building conducted by the independent valuer /appendix to the valuation report on the 100% of the BSIT's shares/ evidences that no indication for impairment of the inventory book value. The derived market value of the land exceeds its book value.

Основна информация по предложената сделка

Background to the proposed transaction

Компанията наскоро прие промени в предмета си на дейност и се фокусира в извършване на инвестиции в недвижими имоти, включително покупка и продажба на недвижими имоти, инвестиции в земя, инфраструктура, жилищни и ваканционни имоти и придобиване на други компании в тези сектори.

The Company recently adopted changes to the scope of activities of the business to focus on investment in real estate, including buying and selling of real estate, investment in land, infrastructure, residential and holiday property, and the acquisition of other companies in those sectors.

Компанията идентифицира няколко проекта и парцели земя, които ръководството смята, че са подходящи за бъдещо разработване и постигане на стратегията на Компанията да разработи жилищни курорти от висок клас, предимно на Черноморското крайбрежие. Предлаганата сделка е за закупуване на 100% от акциите на БСИТ, който е строителна компания от висок клас на жилищни имоти, намиращи се в Обзор на Черноморското крайбрежие и към днешна дата е построил над 230 обекта под марката си YooBulgaria. БСИТ притежава изключителните права върху марката Yoo в България. Yoo е реномирана компания за разработване на проекти от висок клас, собственост на френския проектант Филип Старк и проектанта от Обединеното кралство Джон Хичкокс.

The Company has identified several projects and land parcels which the management considers to be suitable for future development and to achieve the Company's strategy of developing high-end residential resorts primarily on the Black Sea coast. This proposed transaction is to purchase 100% of the shares of BSIT which is a high end developer of residential property located at Obzor along the Black Sea coast and to date has built and sold over 230 units under its brand, YooBulgaria. BSIT has exclusive rights to the Yoo brand in Bulgaria. Yoo is a well established high end developer owned by the French designer Phillippe Starck and the UK developer John Hitchcox.

БСИТ, заедно с марката си, се считат за ключови за Компанията, която бързо налага репутацията си на пазара и придобиването дава възможност на Компанията да присъства на пазара незабавно с проект под марка от високо качество.

BSIT, together with its brand, are considered key to the Company quickly establishing its reputation in the marketplace and the acquisition gives the Company the ability to be on the market with a high quality branded development immediately

БСИТ притежава приблизително 57,000 м² земя в Обзор.

BSIT owns approximately 57,000m² of land at Obzor.

Интернет връзка: <http://www.yoobulgaria.com>

Weblink: <http://www.yoobulgaria.com>

Описание на yooBulgaria

Description of the yooBulgaria

Проектът се намира на около 1 км южно от Обзор. Проектът yooBulgaria се намира на разстояние под 100 метра южно от плажа и се разработва върху парцел от земя с обща площ от над 45,000 м², с допълнителни 12,000 м² съседни на основния обект. Основният парцел е с трайно предназначение урбанизирана територия за курортно строителство, жилищни и ваканционни сгради.

The development is located approximately 1 km south of Obzor. The yooBulgaria development is situated less than 100 meters from the beach to the south and is being developed on a land plot with a total area of more than 45,000 m², with a further 12,000 m² adjacent to the main site. The main land plot has permanent designation as urbanised territory for construction of a resort, residential and recreation buildings.

Целият проект YooBulgaria се състои от 432 висококачествени апартаменти в девет шестетажни сгради плюс търговска част и плувни басейни, разположени от страната на плажа, с разгъната застроена площ (РЗП) от над 66,000 м². Тези апартаменти се разработват на три фази, които са представени както следва:

- Фаза 1 включва изграждането на 4 сгради, състоящи се от 257 апартаменти плюс съответната търговска площ, включваща ресторант, бар, магазин, СПА и фитнес и четири плувни басейна. Общата реализирана продажна стойност от този проект е в размер на €30 милиона към днешна дата.
- Фаза 2 включва изграждане на още две сгради с общо 83 апартаменти, 37 от които са в процес на изграждане. Очаквана дата на завършване 31 май 2014.
- Фаза 3 включва изграждане на 93 жилища, като се очаква строителството да започне през 2014 г. Те са обект на бъдещо разработване.

The whole YooBulgaria project comprises 432 high quality apartments in nine six-storey buildings, plus commercial area and swimming pools located on the beach front, with total Gross Floor Area (GFA) more than 66,000 m². These apartments are being developed in three phases, which are presented as follows:

- Phase 1 involved the construction of 4 buildings consisting of 257 apartments plus associated commercial area comprising of a restaurant, bar, shop, SPA and Gym and four swimming pools. The cumulative sales value from this project phase amount to €30 million to date.
- Phase 2 involves the construction of a further two buildings with 83 apartments in total, 37 of which are under construction. Expected completion date 31 May 2014.
- Phase 3 involves the construction of 93 units, with construction expected to commence in 2014. These are subject to future development.

Върху част от имотите (апартаменти) на БСИТ от Фаза 1 има наложена ипотека № 43, том XI, рег. № 6921, дело 2016 от 2009 г., сключена пред нотариус Стоян Ангелов, съдебен район на районен съд град Несебър, вписана в Служба по вписванията – град Несебър вх. рег. № 3823 от 26.06.2009 г., акт № 10, том 2, дело 2918. Ипотеката е сключена между БСИТ, в качеството му на заемополучател и ипотекарен длъжник и БСПФ (Пропърти 5) Лимитид, Джърси, в качеството му на заемодател и ипотекарен кредитор за обезпечаване на задължения в размер на 5,079,726 евро. Съгласно уговореното в ипотеката, погасяването на задълженията става на вноски при продажба на апартаменти, като съответно се заличава и частично ипотеката върху продадените имоти. Към момента ипотеката не е заличена за още около двадесет и три апартаменти.

Over part of the property (apartments) of BSIT from Phase 1 there is a mortgage No 43, volume XI, reg. No 6921, case 2016 of 2009, concluded before the notary public Stoyan Angelov, court region of regional court of town of Nessebar, registered with the Registry Agency – town of Nessebar, entry reg. No 3823 of 26.06.2009, act No 10, volume 2, case 2918. The mortgage is concluded by and between BSIT, in its capacity of borrower and mortgage debtor and BSPF (Property 5) Limited, Jersey, in its capacity of lender and mortgage creditor for securing of liabilities at the amount of EUR 5,079,726. According to the mortgage, the payment of the liabilities shall be made in installments upon the sale of apartments and the respective partial deletion of the mortgage over the sold property shall be performed. As at the moment the mortgage has not been deleted for about twenty three apartments.

Срок за плащане на цената по сделката

Цената на акциите ще бъде платена на една вноска в срок до 12 месеца от придобиването на акциите на БСИТ. Специални условия за заплащането на цената не се предвиждат. Лихва за забава и/или неустойки няма да се дължат.

Term for payment of the price under the transaction

The price for the shares shall be paid in one installment within 12 months from the acquisition of the shares of BSIT. No special conditions for the payment of the price will be provided. No delay interest and/or penalties shall be due.

Пазарна оценка и стойност на предложената сделка (чл. 46, ал. 1 т. 1 и т. 3 от Наредба № 2)

Цената по сделката ще бъде на пазарни нива съгласно приложена оценка, направена от лицензиран оценител.

Акциите понастоящем са оценени на 3,725.97 лева

Market valuation and price of the proposed transaction (Art. 46, para 1, point 1 and 3 of Ordinance No 2)

The price of the transaction will be at market level according to an enclosed evaluation made by a licensed evaluator.

The shares have currently been valued at BGN 3,725.97 (or EUR 1,905.10) per share or BGN

(или 1,905.10 евро) за една акция или 37,260,000 лева (или 19,051,000 евро) за 100% от акциите.

Предложението към общото събрание е да се одобри стойност на сделката в размер на дадената от лицензиария оценител, а именно: 37,260,000 лева (или 19,051,000 евро).

Предложената сделката е със заинтересовано лице и относимия праг, който следва да се приложи е 2% от активите. Стойността на активите съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2012 г., е 10 хил. лева. Стойността на активите според последния изготвен счетоводен баланс към 31.03.2013 г. е 14 хил. лева. Относимият праг от 2% от по-ниската стойност 10 хил. лева възлиза на 200 лева, ето защо сделката изисква одобрение от Общото събрание на акционерите.

Икономическа изгода от предложената сделка за Компанията (чл. 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2)

Сделката се извършва в полза на Компанията.

Предвижда се проектът да донесе продажби от €67 милиона и печалба от €23.8 милиона за период от пет години. Акционерите могат да получат доход от разпределяне на дивидент за около 25% от тази възвращаемост и от увеличение на стойността на активите и ликвидационния дял от Компанията от оставащите 75% от тази възвращаемост.

Рискови фактори

Успехът на настоящата инвестиция ще зависи от способността на Компанията да привлече нови клиенти и инвеститори. За да се справи с този рисков фактор, Компанията назначава международно признати агенти и маркетингови партньори в няколко държави по света.

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

Страна по сделката

Другата страна по сделката е компанията Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид, Британски Вирджински Острови, вписана под No 548716 в Търговския регистър, със седалище и адрес на управление 263 Мейн Стрийт, Роуд Таун, Тортولا, Британски Вирджински Острови.

Заинтересовано лице

Рейнбоу Груп Сървисиз се явява заинтересовано лице съгласно чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, тъй като е едновременно страна по сделката и от друга страна Рейнбоу Груп Сървисиз притежава пряко 5% от Компанията (2,500 акции), и непряко контролира,

37,260,000 (or EUR 19,051,000) for 100% of the shares.

The proposal to the General Meeting of the Shareholders is to approve a price for the transaction at the amount of the given by the licensed evaluator, namely: BGN 37,260,000 (or EUR 19,051,000).

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 31.12.2012 is 10 thousand leva. The amount of the assets as per the last prepared balance sheet as at 31.03.2013 is 14 thousand leva. The relative 2% threshold of the lower amount of 10 thousand leva equals to 200 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 4 of the Ordinance No 2)

The transaction is performed in favour of the Company.

The development is forecast to contribute sales of €67m and profits of €23.8m over a five year period. The shareholders may benefit from a dividend distribution of approximately 25% of this return, and from an increase in the assets and of the liquidation quota of the company of the remaining 75% of this return.

Risk factors

The success of this investment will depend on the Company's ability to attract new customers and investors. To address this risk factor, the Company employs internationally renowned agents and marketing partners in several countries around the world.

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

Party to the Transaction

The other party to the transaction will be the company Rainbow Group Services Limited, the British Virgin Islands, registered under No 548716 with the Company Register, with seat and address of management at 263 Main Street, Road Town, Tortola, the British Virgin Island.

Interested Party

Rainbow Group Services is an interested party according to Art. 114, para 6 of the POSA as it is at one hand a party to the transaction and on the other hand Rainbow Group Services directly holds 5% of the Company (2,500 shares) and indirectly controls the Company as it holds 99.877% of Rainbow Malta

Компанията, като притежава 99.877% от Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид, - лице, което от своя страна притежава 47,498 акции (94.99%) от Компанията.

Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид е в процес на издаване на нови акции на дружеството Мадара Български Пропърти Фънд така след издаването на тези акции Мадара Български Пропърти Фънд ще притежава 50% от Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид.

В приложение 1 към настоящия документ е включена корпоративна структура

Интересът на Рейнбоу Груп Сървисиз се свежда до получаване на покупната цена срещу предлаганите акции.

(Holdings) Limited, which holds 47,498 shares (94.99%) of the Company.

Rainbow Malta (Holdings) Limited is in process of issuing new shares to Madara Bulgarian Property Fund such that after the share issue Madara Bulgarian Property Fund will own 50% of Rainbow Malta (Holdings) Limited.

A corporate structure is included in appendix 1 to this document

The interest of Rainbow Group Services Limited is to receive the purchase price for the offered shares

Съвет на директорите / Board of Directors:



Скот Джеймс Пъркинс / Scott James Perkins



Пол Райли като представител на Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид / Paul Riley as a representative of Rainbow Malta (Holdings) Limited



Людмил Владимиров Гачев / Ludmil Vladimirov Gatchev