

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

**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

*Съвета 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:*

*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:*

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

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

Предмет на предложената сделка

Scope of the proposed transaction

Сключването на договор за покупка на 100% от акциите на дружеството „Мадара Бяла“ ЕАД, ЕИК 175182863 (наричано по-долу „Целева компания“ или „Мадара Бяла“).

The signing of a contract for the purchase of 100% of the shares of the company Madara Byala EAD, UIC 175182863 (hereinafter referred to as “the Target Company” or “Madara Byala”).

Обща информация за дружеството

General Corporate Information

„Мадара Бяла“ ЕАД, ЕИК 175182863, със седалище и адрес на управление бул. „България“ № 111, бл. А, ет. 2, район „Гриадница“, София 1000.

Madara Byala EAD, UIC 175182863, with seat and management address 111 Bulgaria Blvd, bl. A, fl. 2, Triaditsa municipal region, Sofia 1000.

Предмет на дейност: придобиване, застрояване и търговия с недвижими имоти, както и други дейности, които не са изрично забранени от закона.

Scope of activity: acquisition, building and trade with real estate, as well as any other activity not prohibited under the law.

Представител: Скот Джеймс Пъркинс

Representative: Scott James Perkins

Съвет на директорите: Скот Джеймс Пъркинс, Кънчо Драгнев Кънев и Иван Иванов Ненов

Board of Directors: Scott James Perkins, Kancho Dragnev Kanev and Ivan Ivanov Nenov

Едноличен собственик на капитала: Мадара Холдингс Лимитид, Малта с идентификация C 38934

Sole owner of the share capital: Madara Holdings Limited, Malta, identification C 38934

Общ размер на капитала: 48,895,750 лева, от които са внесени 12,223,938 лева.

Total amount of the share capital: BGN 48,895,750 of which BGN 12,223,938 has been paid in.

Акции: обикновени поименни, 48,895,750 на брой, номинална стойност 1 лев

Shares: ordinary registered, total of 48,895,750, with nominal value of BGN 1

Забележка: след придобиване на 100% от акциите на Мадара Бяла, Компанията ще бъде солидарно отговорна към Мадара Бяла за неизплатената част от капитала заедно с досегашния едноличен собственик на капитала на дружеството.

NB!: after the acquisition of 100% of the shares of Madara Byala, the Company will be jointly liable to Madara Byala for the unpaid portion of the share capital together with the current sole owner of the share capital of the company.

Финансово състояние на Мадара Бяла

Madara Byala's financial position

Основни финансови показатели  
В хил. лева

Main financials  
In BGN thousand.

	2012	2011
Стойност на всички активи	34,139	34,078

	2012	2011
Value of the total assets	34,139	34,078

Собствен капитал	(5,195)	(5,161)	Total equity	(5,195)	(5,161)
Загуба за периода	(34)	(20,874)	Loss for the period	(34)	(20,874)

Мадара Бяла е реализирала загуба от дейността си за 2012 г., която се дължи на превишението на административните разходи за периода над приходите. Загубата за 2011 г. се дължи на обезценка на активи в размер на 20,843 хил. лева. Собственият капитал е отрицателна величина и се дължи на общото превишение на задълженията и натрупаните загуби над активите. За да подобри структурата на собствения капитал Целевата компания е в процес на капитализиране на дълг към компанията майка (35,793 хил. лв.) в акционерен капитал.

Madara Byala incurred loss from operation for 2012, which is due to the admin expenses that exceeded the recognised income. The loss in 2011 is due to impairment of assets amounting to BGN 20,834 thousand. Total equity is negative due to the fact that the liabilities and accumulated losses exceed the assets. In order to improve its equity structure the Target Company is in a process of capitalising a debt to its parent company of BGN 35,793 thousand into a share capital.

Мадара Бяла все още не е реализирало инвестиционните си проекти свързани със земята, която притежава в землището на гр. Бяла.

Madara Byala has not realised its investment projects yet related to the land plots it owns in the area of Byala town.

Целевата компания получава финансова подкрепа от едноличния акционер и не използва външно финансиране за дейността си от трети лица. Целевата компания към момента е получила заеми от свързани лица. (компанията майка) възлизащи на 35,793 хил. лева. Компанията майка е започнала процес по капитализиране на тези заеми.

The Target Company receives financial support from the sole shareholder and does not use external financing from third parties for its activities. The Target Company currently has intercompany loans from its parent company totalling BGN 35,793 thousand. The parent company has begun the process of capitalising these loans.

Освен това Мадара Бяла е страна по следните ипотеки („Ипотеките“), като ипотекарен гарант за задължения на трети лица:

Furthermore, Madara Byala is party to the following mortgages („the Mortgages“), as mortgage guarantor for liabilities of third parties:

i) Ипотека № 45, том I, рег. № 909, дело 45 от 2010 г., вх. № 4552 от 23 март 2010 г. акт № 94, том II, дело 2351 на Агенция по вписванията – Варна, сключена между „Банка Пиреос България“ АД, като кредитор, „Бул Инвест Груп 2009“ АД и „Директ Инвест“ АД, като съкредитополучатели и „Мадара Бяла“ ЕАД и „ББТ Проджектс“ АД, като собственици, които не са лично задължени. Ипотеката е сключена за обезпечаване на: а) пет банкови гаранции в общ размер до 7,935,189 лева, които влизат в сила от 01.05.2010 г. и са с валидност 84 месеца от влизането на банковите гаранции в сила. В случай на плащане на суми от издадените банкови гаранции главницата по кредита се олихвява с годишна лихва, определена като сбор от едномесечен СОФИБОР плюс надбавка от 10%. В случай на забава в плащането на главницата и/или начислени лихви от съкредитополучателите, по каквато и било причина, Банката олихвява просрочената главница с наказателна лихва /неустойка/ в размер на договореният лихвен процент плюс надбавка от 10%; и б) Договор за инвестиционен кредит № 034/2010 г. от 26.02.2010 г. и Анекс № А1-034/2010 от 01.03.2010 за предоставяне на кредит в размер до до 4,900,000

i) Mortgage No 45, volume I, reg. No 909, case 45 of 2010, registration No 4552 of 23 March 2010, Act No 94, volume II, case 2351 of the Registry Agency in Varna, concluded between Pireus Bank Bulgaria AD, as a creditor, Bul Invest Group 2009 AD and Direct Invest AD, as co-debtors and Madara Byala EAD and BBT Projects AD, as owners which are not personally liable. The mortgage is concluded for securing of a) five bank guarantees in the total amount of up to BGN 7,935,189, which entered into force on 01.05.2010 and are valid for 84 months from entering into force of the bank guarantees. In case of paying sums from the issued bank guarantees, annual interest shall apply on the credit's principal, defined as a total of a one-month SOFIBOR plus an additional of 10%. In case of delay for payment of the principal and/or accruing of interest from the co-debtors for whatever reason, the Bank accrues penalty interest /default/ on the overdue principal with in the amount of the negotiated interest rate plus an additional of 10%; and b) Contract for an investment credit No 034/2010 from 26.02.2010 and Annex No A1-034/2010 from 01.03.2010 for granting a credit in the amount of up to EUR 4,900,000. The annual interest rate that applies on the credit principal

евро. Главницата по кредита се олихвява с годишна лихва, определена като сбор от базов лихвен процент на Банката в евро плюс надбавка от 1.75%. Крайният срок за изплащане на всички задължения по кредита е 30.12.2013 г. В случай на забава в плащането на главницата и/или начислени лихви от съкредитополучателите, по каквато и било причина, Банката олихвява просрочената главница с наказателна лихва / неустойка/ в размер на договорения лихвен процент плюс надбавка от 10%.

is defined as a total of the basic interest rate of the Bank in EUR plus an additional of 1.75%. The deadline for payment of all liabilities under the credit is 30.12.2013. In case of delay for payment of the principal and/or accruing interest from the co-debtors for whatever reason, the Bank applies penalty interest /default/ on the overdue principal in the amount of the negotiated interest rate plus an additional of 10%;

ii) Ипотека № 84, том I, рег. № 975, дело 79 от 2010 г, вх. № 3790 от 10 март 2010 г, акт № 43, том II, дело 899 на Агенция по вписванията – Варна, сключена между „Интернешънъл Асет Банк“ АД, като гарантираща банка и Кредитор, Консорциум Титан, като наредител и „Мадара Бяла“ АД, като трето задължено лице и собственик на ипотекираните недвижими имоти. Гарантиращата Банка е издала по нареждане на Наредителя – банкова гаранция в размер на 4,612,548 лева в полза на бенефициента Община Бургас, която е влязла в сила от 28.08.2009 г. и е валидна до 28.08.2024 г. Кредитът се олихвява с годишен лихвен процент, формиран като сбор от базисния лихвен процент на Интернешънъл Асет Банк, към момента на сключване на договора за банкова гаранция и за предоставяне на банков кредит под условие № НД310 от 25.08.2009г., плюс договорена надбавка в размер на 10%. С Анекс № 1 – НД148 от 09.03.2010 г. се приема ново обезпечаване по договора за банкова гаранция и за предоставяне на банков кредит под условие № НД310 от 25.08.2009 г.

ii) Mortgage No 84, volume I reg. No 975, case 79 of 2010, registration No 3790 of 10 March 2010, Act No 43, volume II, case 899 of the Registry Agency in Varna, concluded between International Asset Bank AD, as a guarantor bank and creditor, Consortium Titan, as ordering party and Madara Byala AD as a third obliged party and owner of the mortgaged real estate property. The guarantor bank has issued a bank guarantee as ordered by the ordering party at the amount of BGN 4,612,548 in favour of the beneficiary Burgas municipality, valid from 28.08.2009 until 28.08.2024. An annual interest rate applying on the credit is formed as a total of the basic interest rate of International Asset Bank, as at the moment of concluding the contract for bank guarantee and for granting a bank credit under condition No ND310 from 25.08.2009 plus the negotiated addition at the amount of 10%. With Annex No1 – ND148 from 09.03.2010 a new collateral is accepted under the bank guarantee contract and for granting a bank credit under condition No ND310 from 25.08.2009.

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

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

#### 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 земи, инфраструктура, жилища и ваканционни имоти и придобиване на други компании.

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.

Компанията идентифицира няколко проекта, които ръководството смята, че са подходящи за постигане на стратегията на Компанията да разработи жилища

The Company has identified several projects which the management considers to be suitable to achieve the Company's strategy of developing high-end residential

курорти от висок клас, предимно на Черноморското крайбрежие. Настоящата предложена сделка е за закупуване на дяловете на Целевата компания, която понастоящем притежава 406,000 м<sup>2</sup> земя в Бяла. Тази земя, заедно със земята закупена от „Български Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД, БИК 103875474 (наричани заедно „Земите в Бяла“) са необходими за разработване на един от ключовите стратегически проекти на Компанията, проект „Блек сий гардънс“ (вж по-долу).

#### Описание на проект „Блек сий гардънс“

Земите в Бяла, част от които са предмет на предложената сделка, се намират в близост до град Бяла на Черноморското крайбрежие. За района е разработен проект, наречен „Блек сий гардънс“ от международно признатото архитектурно бюро Foster + Partners ([www.fosterandpartners.com](http://www.fosterandpartners.com)) до етап подробен устройствен план.

Първоначалният проект е за около 7,600 жилища (1 млн. м<sup>2</sup>), 151,000 м<sup>2</sup> хотелска част и 35,000 м<sup>2</sup> площ за заведения за хранене / свободно време, или разгъната застроена площ (РЗП) от 1.2 млн. м<sup>2</sup>.

Компанията смята, че проект с 1,500 вили и апартаменти, заедно с хотелски и търговски съоръжения и съоръжения за свободно време и спа процедури съответства на действащото законодателство, макар че акционерите трябва да бъдат наясно с рисковите фактори, описани по-долу. Възвращаемостта за Компанията от тази предложена сделка се основава на тези преценки. Това ще даде РЗП от приблизително 250,000 м<sup>2</sup>.

Компанията възнамерява да продаде жилищата на международни инвеститори и да запази собствеността върху хотела, търговските обекти и съоръженията за свободно време и спа процедури, които да се отдават под наем на оператори. Компанията също възнамерява да предложи услуги по управление на собствениците на жилищата.

Компанията е ангажирала маркетингов консултант и агент по продажбите за бързо развиващите се пазари. И двата консултанта са осъществили съществен предварителен маркетинг на международните пазари, в частност Западна Европа, Русия и Азия, включително чрез дискусии с две международни инвестиционни банки и двете със значителен брой клиенти за частно банкиране. Като резултат от маркетинговите проучвания ръководството на

resorts, primarily on the Black Sea coast. This proposed transaction is to purchase the shares of the Target Company which currently owns 406,000 m<sup>2</sup> land in Byala. This land together with the land purchased from Bulgarian Property Investment Trust EAD, UIC 103875474 (together “the Byala Land”) are required to develop one of the Company’s key strategic developments, the Black Sea Gardens Project (see below).

#### Description of the Black Sea Gardens Project

The Byala Land part of which is the subject of the proposed transaction is located close to the town of Byala on the Black Sea Coast. A development called “Black Sea Gardens” has been designed for the area by internationally-renowned architectural practice Foster + Partners ([www.fosterandpartners.com](http://www.fosterandpartners.com)) up to detailed masterplan stage.

The original design was for approximately 7,600 dwellings (1M m<sup>2</sup>), 151,000m<sup>2</sup> of hotel space, and 35,000m<sup>2</sup> of food & beverage / leisure, giving a Total Build Area (TBA) of 1.2M m<sup>2</sup>.

The Company estimates that a development containing 1,500 villas and apartments, along with hotels, retail, leisure and spa facilities meets the requirements of the current legislation, although shareholders should be aware of the risk factors noted below. The returns available to the Company from this proposed transaction are based on these estimates. This would give a TBA of approximately 250,000m<sup>2</sup>.

The Company intends to sell the residential units to international investors and retain the ownership of the hotel, retail, leisure and spa facilities to be rented out to operators. The Company also intends to offer management services to the owners of the residential units.

The Company has engaged the services of a marketing consultant and a sales agent for the fast-growing markets. Both of these consultants to the Company have carried out significant pre-marketing in the international markets in particular Western Europe, Russia and Asia, including discussions with two multi-national investment banks that both have a significant amount of private banking customers. As a result of the market research, the management of the Company considers there is a significant market amongst high-

Компанията счита, че има значителен пазар сред богатите хора, търсещи инвестиции в недвижими имоти в Европа. Такива инвеститори са привлечени от проекта Блек сий гардън поради сравнително ниските цени, възможностите за отдаване под наем и качеството на дизайна на Foster + Partners. Компанията възнамерява да маркетира имотите на Блек сий гардънс на международния пазар, като използва мрежата за частно банкиране на гореспоменатите две инвестиционни банки и като използва услугите маркетингов консултант и агент по продажбите. Поради чувствителността на информацията и необходимостта Компанията да бъде от първите реализирали подобен проект, конкретните детайли на проучванията и за потенциалните инвеститори в недвижими имоти не могат да бъдат разкрити на този етап, в противен случай това би могло да доведе до съществени вреди за Компанията (конкурентни проекти могат да таргетираят същите пазари и да отклонят потенциалните инвеститори).

#### 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 Мадара Бяла. Освен условията за сключване на сделката (вж. по-долу), специални условия за заплащането на цената не се предвиждат. Лихва за забава и/или неустойки няма да се дължат.

#### **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 0.06 лева на акция или 489,000 лева за 100% от акциите. Предложената сделка обаче подлежи на предходещи условия, описани по-долу, които биха увеличили стойността на 100% от акциите на 38,976,000 лева съгласно лицензираната оценка.

Предложението към Общото събрание е да се одобри цената по сделката да бъде в размер равен на оценката, направена от лицензиран оценител, при осъществяване на споменатите по-долу условия, а именно 38,976,000 лева.

#### Условия по сделката

Условията, които трябва да се осъществят, за да бъде сключена сделката са: да се заличават Ипотеките и да

net-worth individuals who are looking for property investments in Europe. Such investors are attracted to the Black Sea Gardens project due to the relatively low prices, the potential for rental opportunities, and the perceived quality of the Foster + Partners design. The Company intends to market the Black Sea Gardens properties in the international market using the private banking network of the two investment banks mentioned above, and using the services of the marketing consultant and sales agent. Due to the sensitivity of the information and the need the Company to be among the first to realise such a project, the specific details of the researches and regarding the potential property investors cannot be revealed at this stage otherwise this would lead to substantial damages for the Company (competitive projects may target the same markets and divert the potential investors).

#### Term for payment of the price under the transaction

The price for the shares shall be paid in one instalment within 12 months from the acquisition of the shares of Madara Byala. Apart from the conditions for concluding the transaction (see below) no special conditions for the payment of the price will be provided. No delay interest and/or penalties shall be due.

#### **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 0.06 per share or BGN 489,000 for 100% of the shares. However, the proposed transaction is subject to conditions precedent described below which would increase the value of 100% of the shares to BGN 38,976,000 according to the licensed valuation.

The proposal to the General Meeting of the Shareholders is to approve the price for the transaction to be at amount equal to the valuation, made by a licensed valuator, upon completion of the conditions precedent, cited below, namely BGN 38,976,000.

#### Conditions for the transaction

The conditions precedent that have to be completed for concluding of the transaction are: deleting the Mortgages and repayment (capitalising) the debt to the

се погаси (капитализира) дълга към едноличния собственик на капитала на дружеството в размер на 35,793,000 лева, които следва да се осъществят не по-късно от датата на пазарната адекватност на направената оценка от лицензиария оценител (10.09.2013 г.).

sole owner of the share capital of the company at the amount of BGN 35,793,000 which should be completed not later than the date of the market adequacy of the valuation made by the licensed valuator (10.09.2013).

Няма други вписани ипотeki върху земите, собственост на Мадара Бяла.

There are no other registered mortgages over the lands owned by Madara Byala.

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 31.12.2012 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.

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.

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

**Economic Benefits of the proposed transaction for the Company (Art. 46, para 1, point 4 of the Ordinance)**

Сделката се извършва в полза на Компанията.

The transaction is performed in favour of the Company.

Компанията е извършила подробно проучване на международния пазар за тези имоти и смята, че жилищните имоти могат да бъдат продадени за около €2,000 на квадратен метър. Въз основа на средната площ на жилище от 120 кв. м, брутният приход от продажба на жилищата се изчисляват на около €360,000,000.

The Company has carried out extensive market research on the international market for these properties and believes that the residential properties can be sold for €2,000 per square metre. Based on an average size residential unit of 120 sq.m the gross revenue for the sale of the residential units is estimated to be €360,000,000.

Разходите, свързани с този проект, са изчислени на:

The costs associated with such a development have been estimated at:

Разходи за земя: €75,000,000  
Разходи за строителство: (€600 на м<sup>2</sup>): €150,000,000  
Гъвкави разходи: (€250 на м<sup>2</sup>): €62,500,000  
(Гъвкавите разходи включват: маркетинг, реклама, комисионни, архитектурни възнаграждения, административни р-ди и др.)

Land Cost: €75,000,000  
Construction Cost: (€600 per sq.m): €150,000,000  
Soft Cost: (€250 per sq.m): €62,500,000  
(Soft cost includes marketing, advertising, commissions, architectural fees, overheads, etc.)

Това дава общи разходи за завършване на проекта от около €287,500,000 и потенциална печалба от около €72,500,000.

Giving a total cost of completing the development of €287,500,000 and a potential profit of €72,500,000.

Акционерите трябва да бъдат наясно със следните подробности относно изчисленията на печалбите. Първо, стойността на земята включва не само стойността на тази предложена сделка, но и допълнителна земя, заедно с която съставляват

Shareholders should be aware of the following details with regard to the estimates of the profits. Firstly, the price of the land includes not only this proposed transaction, but also other land together with which make the land, required to complete the development

земята, необходима за завършване на проекта. Другата част от тази земя е обект на одобрение от акционерите съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЗК и е описана в друг доклад на ръководството за Общото събрание на акционерите.

of the project. The other part of this land is subject to shareholders' approval under Art. 114, para 1 from POSA and is described in another management report for the General Meeting of Shareholders.

Следователно, общата печалба от проекта не е изцяло свързана с предложената сделка. Печалбата, свързана със земята на проекта, която е обект на настоящата предложена сделка, е около 40% от общата печалба (приблизително €29,000,000). Въз основа на стойността на сделката от BGN 38,976,000 (с. €19,900,000), възвращаемостта от предложената сделка е 45%.

Therefore the entire profit of the project is not entirely attributable to the proposed transaction. The profit attributable to the development land which is the subject of this proposed transaction is around 40% of the entire profit (approximately €29,000,000). Based on a transaction price of BGN 38,976,000 (с. €19,900,000), the return for undertaking the proposed transaction is 45%.

Акционерите може да получат доход от разпределяне на дивидент от около 25% от тази възвращаемост, също и от увеличение на стойността на активите и ликвидационния дял от компанията от останалите 75% от тази възвращаемост.

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.

Както беше споменато по-горе, съществуват няколко важни условия към предложената сделка, с които акционерите трябва да бъдат наясно:

As mentioned above, there are several material terms to the proposed transaction that shareholders should be aware of:

Целевата компания понастоящем има акционерен заем от 35,793,000 лева и Ипотеките. Предлагащо условие на предложената сделка е продавачът да премахне и двете задължения от Целевата компания до 10.09.2013, което е срокът на пазарната адекватност на оценката.

The Target Company currently has a shareholder loan of BGN 35,793,000 and the Mortgages. A condition precedent of proposed transaction is that the seller removes both of these liabilities from the Target Company by 10.09.2013 which is the term of validity of the valuation.

Оценката на Целевата компания, ако бъдат изпълнени тези условия с 38,976,000 лева, съгласно независимата оценка. Ако не бъдат осъществени условията, акциите на Целевата компания няма да бъдат купени.

The valuation of the Target Company should these condition precedents be met is BGN 38,976,000 according to the independent valuation. If these conditions precedent are not met the purchase of the shares of the Target Company will not be concluded.

Бъдещата дейност на Компанията е свързана със закупуването на земя и имоти и инвестиции в проекти с недвижими имоти. Преплаганата сделка е част от посочената дейност на Компанията и е свързана с придобиването на 100% от капитала на дружеството „Мадара Бяла“ ЕАД, което е собственик на земи на Българското Черно Море.

The future company business is related to the purchase of land and real estate properties and investment in real estate developments. The proposed transaction is part of the mentioned company business and is related to the acquisition of 100% of the company share capital of "Madara Byala" EAD, which owns land at the Bulgarian Black Sea Coast.

Придобиването на посоченото дружество е необходимо, за да бъде подсилено бъдещото развитие на мащабна инвестиция в проект за недвижими имоти на Българското Черноморие.

The acquisition of the abovementioned company is necessary in order to ensure the future development of a large scale real estate investment along the Bulgarian Black Sea Coast.

С оглед факта, че бъдещите приходи и печалби на

With a view to the fact that the future company income

дружеството са свързани с разработването на гореописания инвестиционен проект, и че закупуването на активите става на пазарна цена съгласно оценка, направена от лицензиран оценител, и докато все още цените са ниски, предлаганата покупка е изгодна и важна за бъдещото развитие на дружеството.

#### Рискови фактори

Акционерите трябва да бъдат наясно за известни рискови фактори, свързани със сделката.

Първо, някои парцели в земята на проекта попадат в екологичното законодателство относно Натура 2000 и следователно са защитени зони. Въпреки че Натура 2000 не означава абсолютно ограничение на проекти за недвижими имоти, всяко преработване на Проекта трябва да отговаря на изискванията на Натура 2000, което е възможно значително да намали печалбите за Компанията.

Въз основа на опита на ръководството на Компанията с предишни проекти от сходен характер, ръководството смята, че плановете отговарят на изискванията на Натура 2000, но тъй като до момента не са извършени всички необходими екологични оценки, акционерите трябва да са наясно с потенциалния риск размерът на Проекта да бъде значително намален.

Във връзка с това, акционерите трябва да бъдат наясно, че Проектът все още не е получил разрешение за строеж. До предоставянето на такова разрешение, съществува риск размерът на Проекта да бъде значително намален или той да не получи изобщо разрешение.

Въпреки това, ръководството и консултантите на Компанията имат значителен опит в процеса на проектиране и одобрение на инвестиционни проекти до разрешение за строеж. Ръководството възнамерява да намали размера на проекта, както и да наеме международни и местни архитекти с голям опит, за да се гарантира, че за проекта „Блек сий гардънс“ са спазени всички нормативни изисквания за получаване на разрешение за строеж.

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

#### Страна по сделката

Другата страна по сделката ще бъде дружеството

and revenues are related to the development of the abovementioned investment project and that the purchase of assets will be at market price according to an evaluation made by a licensed evaluator and while the prices are still low, the proposed purchase is a profitable and important for the future development of the company

#### Risk factors

Shareholders should be aware of certain risk factors associated with the transaction.

Firstly, certain plots within the development land fall under the Natura 2000 environmental legislation and are therefore protected territories. Although Natura 2000 does not mean absolute restriction on real estate developments, any design of the Project will have to meet the standards of Natura 2000 which could potentially significantly reduce the returns available to the Company.

Based on the experience of the management of the Company with projects of similar nature, the management considers that the plans meet the requirements of Natura 2000, but as up to now all the necessary ecological studies have not been completed, the shareholders should be aware of the potential risk of the Project being significantly reduced in size.

On a related matter, shareholders should be aware that the Project has not been granted planning permission yet. Until such permission is granted, there is a risk of the Project being significantly reduced in size or maybe not being granted permission at all.

However, the management and advisors of the Company have significant experience in both the design and planning permission process. Management intends to reduce the size of the Project and to employ highly experienced international and domestic architects to ensure that the Black Sea Gardens project adheres to all planning permission requirements.

**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



Мадара Холдингс Лимитид, Малта, вписано под № С 38934 в Търговския регистър, със седалище и адрес на управление Ниво 2, Регионален бизнес център, Юниверсити Хайтс, Мсида MSD1751, Малта.

Madara Holdings Limited, Malta, registered under No C 38934 with the Company Register, with seat and address of management at Level 2, Regional Business Center, University Heights, Msida MSD1751, Malta.

Заинтересовано лице

Мадара Холдингс Лимитид се явява заинтересовано лице съгласно чл. 115, ал. 6 от ЗППЦК, тъй като е едновременно страна по сделката, която е контролирана от Мадара Български Пропърти Фънд (едноличен собственик на капитала на дружеството), а от друга страна Мадара Български Пропърти Фънд непряко контролира Компанията заедно с дружеството Рейнбоу Груп Сървисиз Компанията, като държи 50% от Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид, която притежава 47,498 акции (94.99%) от Компанията

Друго заинтересовано лице по сделката е Скот Джеймс Пъркинс, който се явява член на съвета на директорите на Компанията и член на борда на Мадара Български Пропърти Фънд.

Горната структура ще бъде постигната, тъй като Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид е в процес на издаване на нови акции на дружеството Мадара Български Пропърти Фънд така, че след издаването тези акции Мадара Български Пропърти Фънд ще притежава 50% от Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид и Рейнбоу Груп Сървисиз ще притежава също толкова.

В приложение I към настоящия документ е включена корпоративна структура.

Интересът на Мадара Холдингс Лимитид се свежда до получаване на покупната цена срещу предлаганите акции.

Interested party

Madara Holdings Limited is an interested party according to Art. 115, para 6 of the POSA as it is at one hand a party to the transaction controlled by Madara Bulgarian Property Fund (sole owner of the share capital of the company) and at the other hand Madara Bulgarian Property Fund indirectly controls jointly with the company Rainbow Group Services the Company by holding 50% of Rainbow Malta (Holdings) Limited which holds 47,498 shares (94.99%) of the Company.

The other interested party to the transaction is Scott James Perkins as he is a member of the Board of Directors of the Company and board member of Madara Bulgarian Property Fund.

The above structure shall be achieved as Rainbow Malta (Holdings) Limited is in the process of issuing new shares to Madara Bulgarian Property Fund such that after the share issue Madara Bulgarian Property Fund will hold 50% of Rainbow Malta (Holdings) Limited and Rainbow Group Services will hold the same.

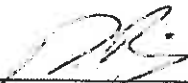
A corporate structure is included in appendix I to this document

The interest of Madara Holdings 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