

# ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ

НА

“МАДАРА ЮРЪП” АД, 9002 гр. Варна, общ. Варна,  
обл. Варна

ЗА

Проект за Изграждане на Екологичен  
Жилищен и Курортен Комплекс

„Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“

ФАЗА 1 – 316 млн. лева

гр. Бяла, община Бяла, област Варна

**СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>I. ПРЕДСТАВЯНЕ НА МАДАРА ЮРЪП АД .....</b>	<b>5</b>
1. ПРЕДСТАВЯНЕ НА ИНВЕСТИТОРА КАТО ПРАВЕН СУБЕКТ .....	5
2. ИКОНОМИЧЕСКА ДЕЙНОСТ И ИСТОРИЯ .....	5
3. ЧОВЕШКИ РЕСУРСИ .....	6
4. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ .....	6
5. ОСЪЩЕСТВЕНИ ИНВЕСТИЦИОННИ ПРОЕКТИ .....	6
<b>II. ХАРАКТЕРИСТИКА И ПЛАН ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ПРОЕКТ „БЛЯК СИЙ ГАРДЪНС ЕКО РИЗОРТ“ (ФАЗА 1) .....</b>	<b>6</b>
1. ВИД И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИЯТА.....	6
2. РАЗМЕР НА ИНВЕСТИЦИЯТА .....	10
3. ГРАФИК ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА ИНВЕСТИЦИЯТА .....	12
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ.....	15
5. РАЗХОДИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ АКТИВИ И СРЕДСТВА ПО ИЗТОЧНИЦИ ЗА ФИНАНСИРАНЕ .....	17
6. ПЛАНИРАН ОБЕМ НА СРЕДСТВАТА ПО ИЗТОЧНИЦИ ЗА ФИНАНСИРАНЕ .....	18
7. ИКОНОМИЧЕСКИ ДЕЙНОСТИ И МАРКЕТИНГОВА СТРАТЕГИЯ .....	18
8. ЗАЕТОСТ И ОБУЧЕНИЕ НА ПЕРСОНАЛА.....	28
9. ФИНАНСОВ ПЛАН ЗА 5 ГОДИШЕН ПЕРИОД.....	30
10. ОПИСАНИЕ НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ОКОЛНАТА СРЕДА .....	31
11. ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРОЕКТА .....	32
12. НАСЪРЧИТЕЛНИ МЕРКИ ПРЕДОСТАВЕНИ ОТ БЪЛГАРСКОТО ПРАВИТЕЛСТВО ЗА ПОДПОМАГАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯТ ПРОЕКТ .....	33

## ИНДЕКС НА ФИГУРИТЕ

ФИГУРА 1: ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА МАДАРА ЮРЪП АД ЗА ПЕРИОДА 2010-2012Г. ....	6
ФИГУРА 2: ГРАФИК НА ПУСКАНЕ И РАЗМЕР НА ХОТЕЛСКИТЕ КОМПЛЕКСИ ПРЕЗ ФАЗА 1 ЗА ПЕРИОДА 2013-2018Г.....	11
ФИГУРА 3: ИНВЕСТИЦИЯ ПО ОСНОВНИ ГРУПИ АКТИВИ ЗА ПЕРИОДА 2013-2018Г. ....	11
ФИГУРА 4: ПРОЦЕНТНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЛОЩИТЕ ПО ФАЗИ .....	12
ФИГУРА 5: ГРАФИК ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРОИТЕЛСТВО И ПЛОЩИ - БЛЯК СИЙ ГАРДЪНС ЕКО РИЗОРТ (ФАЗИ 1-3) .....	14
ФИГУРА 6: КАРТА НА РАЗПОЛОЖЕНИЕ НА СЕЛИЩНИТЕ ЗОНИ В РАМКИТЕ НА „БЛЯК СИЙ ГАРДЪНС ЕКО РИЗОРТ” .....	15
ФИГУРА 7: МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ПРОЕКТА „БЛЯК СИЙ ГАРДЪНС ЕКО РИЗОРТ” .....	16
ФИГУРА 8: КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ И СРЕДСТВА ЗА ФИНАНСИРАНЕ ЗА ПЕРИОДА 2013-2018Г.....	17
ФИГУРА 9: БРОЙ НА ПЕРСОНАЛА ЗА ПЕРИОДА 2013-2016Г. ....	29
ФИГУРА 10: ПРОГНОЗИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ НА ФАЗА 1 ОТ ПРОЕКТА ЗА ПЕРИОДА 2013-2021 ГОДИНА.....	30

## I. Представяне на Мадара Юръп АД

### 1. Представяне на инвеститора като правен субект

#### Правен статут на инвеститора

Мадара Юръп АД (с предишно наименование Мейфеър Груп АД), ЕИК 200341288, е акционерно дружество със седалище и адрес на управление България, област Варна, община Варна, гр. Варна 9002, район Одесос, бул. „Княз Борис I“, № 82, ет. 2, ап. 3. Дружеството е с едностепенна система на управление.

Членове на Съвета на директорите на дружеството са:

- Скот Джеймс Пъркинс, британски гражданин, паспорт № 303108330, изд. на 12.11.2003 г. – Председател на Съвета на директорите;
- Людмил Владимиров Гачев, ЕГН 5506096769, лична карта № 640595901, изд. на 09.07.2010 г. – Заместник – председател на Съвета на директорите; и
- Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид, дружество организирано и съществуващо съгласно законите на Малта, със седалище и адрес на управление ул. „Мил“ № 93, QORMI QRM3102, Валета, Малта, вписано в търговския регистър на Малта под номер С 41426, представлявано от Пол Райли, британски гражданин, документ за самоличност – паспорт № 800266280, изд. на 09.11.2006 г. – посоченото дружество е Изпълнителен директор на Мадара Юръп АД и в това си качество управлява дружеството и го представлява пред трети лица.

Мадара Юръп АД е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа.

- Понастоящем мажоритарен акционер в Мадара Юръп АД, притежаващ 99,996% от капитала на дружеството, е Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид.
- Правният субект за осъществяване на инвестиционния проект и ползване на мерките за насърчаване на инвестициите ще бъде инвеститорът Мадара Юръп АД, ЕИК 200341288.

### 2. Икономическа дейност и история

Предметът на дейност на заявителя е инвестиране в недвижими имоти, включително продажба и покупка на недвижими имоти, инвестиции в земя, инфраструктура, жилищни и вилни имоти, опериране на хотели, придобиване на други дружества, посреднически услуги, както и всякакви други дейности, които не са забранени от закона.

Досега дружеството Мадара Юръп АД не е осъществявало активна икономическа дейност, но намерението на новия мажоритарен акционер е Заявителят да стартира изпълнението на Проекта „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ (Black Sea Gardens Eco Resort).

С осъществяването на инвестиционния проект ще бъде разширена дейността на съществуващото предприятие Мадара Юръп АД.

### 3. Човешки ресурси

Поради факта, че дружеството през последните 3 години няма активна дейност, наетият персонал е 1 лице.

### 4. Финансово състояние

Фигура 1: Финансово състояние на Мадара Юръп АД за периода 2010-2012г.

в хил лева	2010	2011	2012
<b>Общ Приходи</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Разходи</b>			
Разходи за външни услуги	13	6	9
Разходи за персонал	2	2	4
<b>Общо Оперативни Разходи</b>	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>13</b>
<b>Печалба Преди Данъци (ЕВТ)</b>	<b>(15)</b>	<b>(8)</b>	<b>(10)</b>
Данък върху печалбата	0	0	0
<b>Нетна Печалба (Загуба)</b>	<b>(15)</b>	<b>(8)</b>	<b>(10)</b>

Източник: Мадара Юръп АД

### 5. Осъществени инвестиционни проекти

През последните 3 години Мадара Юръп АД не е развивало дейност, поради което няма осъществени инвестиционни проекти.

Новият мажоритарен собственик на дружеството има дългогодишен инвестиционен опит в изграждането на редица жилищни и ваканционни комплекси в Република България.

## II. Характеристика и план за осъществяване на инвестицията в проект „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ (Фаза 1)

### 1. Вид и предназначение на инвестицията



Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт представлява проект за изграждането на **екологичен комплекс със смесено хотелско, ваканционно и жилищно предназначение, който обхваща територия с площ от 1 235 дка** в Зона за отдих „Бяла-север“, гр. Бяла, община Бяра, област Варна и в землището на с. Самотино, община Бяла, област Варна

(наричан по-долу още Проектът или Комплексът). Комплексът е цялостно планиран да бъде в хармония със съществуващата в региона природа, с ниски въглеродни емисии, построен и опериращ по начин запазващ околната среда.

Идейните проекти на екологичния комплекс се базират на концепцията за минимално въздействие върху околната среда (море, крайбрежна ивица и гора) и са изготвени от професионален екип от Фостър енд Партнърс (Великобритания), студиото на световноизвестния архитект **Сър Норман Фостър** (вж Приложение 1).

Комплексът на курортното еко-селище се състои от няколко **добре обмислени хотелски обекта, както и от семейни къщи и сгради за обществено обслужване** и се планира да бъде изграден на пет фази, като на този етап инвестиционните намерения на Мадара Юрп АД обхващат реализацията на първите три фази с обща разгъната застроена площ от над 440,000 кв.м., за които вече е осигурено финансиране. Хотелите и ваканционните семейни сгради ще бъдат оперирани от международни хотелски вериги, с цел да се осигури поддържане на високо качество на предлаганата туристическа услуга, професионално управление и приоритетно позициониране във високия сегмент на туристическия пазар.

Жилищните обекти от Комплекса съчетават мотиви от традиционната българска архитектура с изискванията за съвременно оборудване и използване на обектите, както и интерпретации на модерната кубус архитектура.

Основна черта на еко-селището са добре планираните и хармонизирани обществени зони, залесени и водни площи (езера, реки). В списъка с отличителни черти на Комплекса се включват също професионално планирани и заложи в структурата на обекта здравни и СПА съоръжения, позволяващи извършването на медицинска и рехабилитационна терапия. Удобствата предлагани от селището се допълват от концертна зала, амфитеатър, обекти за търговия и хранене и спортни съоръжения, съчетани в единна и предварително планирана хармонична концепция.

Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт е проект, който ще бъде изграден въз основа на цялостна философия за неговото развитие, която определя всички аспекти от дейността на обекта – от технологиите и материалите използвани в строителството до обзавеждането на жилищните сгради и организацията на предлаганите услуги.

Цялостната концепция и философия на екологичния курортен комплекс се основава на следните тенденции:

- Устойчивото развитие е въпрос с нарастващо значение и популярност в световен план;
- Поведението на потребителите и увеличеното търсене на такива продукти и услуги създава икономическа основа за развитие на пазарни концепции в хармония с околната среда;
- Чрез предлагането на продукт хармонизиран с околната среда е възможно да се постигне силна и ясно изразена диференциация на пазара и отлична разпознаваемост от потенциалните клиенти;
- В дългосрочен план устойчивото развитие води след себе си по-висок финансов резултат в сравнение с традиционните концепции.

Основна цел на архитектурното и градоустройствено решение на Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт е да се изгради жилищен и обществен комплекс чрез минимална намеса в съществуващата флора и фауна на територията. Проектът цели струпването на жилищната и обществена функция интензивно на няколко места, с цел минимално застрояване и осигуряване на максимални свободни пространства.



Градоустройственото решение развива територията в **5 структурни групи-квартали**, чиито местоположения са избрани след направен подробен анализ на ослънчаването, силата и посоката на вятъра и гледката към морето от всяка една точка в имота.

Достъпът до така обособените квартали е решен чрез изграждането на автомобилен път, който тангира във всеки един от тях. В зоната на тангирането са проектирани подземни паркинги на едно и две нива, които играят роля на разпределителни центрове. От тях транспортът в целия Комплекс ще бъде извършван чрез електромобили, велосипеди или пешеходно, с цел намаляване на замърсяването с изгорели газове и на въглеродните емисии, генерирани в комплекса.

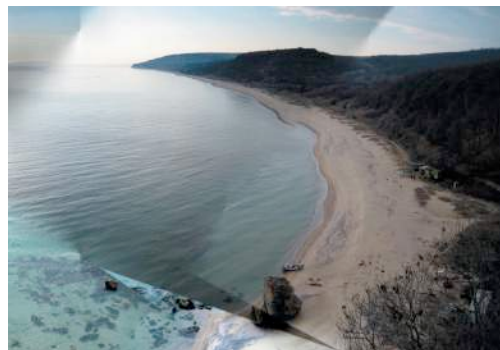
Така структурираните пет жилищни групи са с обособени локални обществени центрове и зони за комплексно обслужване. Те се намират в радиус до 400 м., или на не повече от 10 мин. пешеходно разстояние от центъра на Комплекса. Връзката между различните квартали е осъществена чрез осигуряването на пешеходни алеи и пътища.

Освен обособяването на петте квартала, градоустройственото решение предвижда и **зони за спорт, отдих и рекреация** извън тях. Проектирани са:

- Спортен парк с футболно игрище, тенис кортове, стени за катерене, вело-център и др.;
- Изкуствен воден парк от езера, изградени по терасиран терен, с минимално изменение на околната среда;
- Марина с яхт клуб.

**Списък с основните предимства на Проект “Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт”** е представен по-долу:

- 🌐 Уникален хармоничен и екологичен дизайн, изготвен от световно известния архитект Сър Норман Фостър;
- 🌐 Ниска плътност на застрояването, висок стандарт и качество на дизайна и изпълнението на проекта;
- 🌐 Естествено изолиран район, намиращ се между два хълма със собствена плажна ивица, заобиколен от гориста местност;
- 🌐 Удобна локация между две международни летища, управлявани от "Фрапорт“;



- 🌐 Няма друг по рода си жилищен и туристически комплекс на Българското Черноморие, който да предлага такова качество на обитаване и дизайн с такива мащаби;
- 🌐 Проектът предоставя среда за постоянно обитаване, която ще бъде оценена от множество хора, които могат да работят от вкъщи (вкл. и чужденци);
- 🌐 Мащабът на Проекта и планираните значителни инфраструктурни инвестиции ще създадат поминък за голяма част от местното население и ще привлекат работна ръка от населените места в близост, както и от вътрешността на страната;
- 🌐 Изграждането на Проекта е изцяло финансирано от собствениците и не зависи от предварителни продажби на жилищни имоти;
- 🌐 Приходите и разходите са разпределени между отделните еко селища и фазите за изграждането им, което балансира възможните рискове за Проекта.

Мащабната инвестиция в този единствен по рода си екологичен жилищно-курортен комплекс на българското Черноморие ще предостави разнообразни **предимства на българската икономика**, сред които:

- 🌐 Откриване на над 1,500 работни места (над 500 преки и над 1,000 непреки) в регион с висока безработица.
- 🌐 Привличането на групи туристи от нови пазари, които не са приемали България като атрактивна дестинация до момента.
- 🌐 Реализацията на проекта ще спомогне за позиционирането и популяризирането на Република България като туристическа дестинация от по-висок клас на европейския туристически пазар.
- 🌐 Маркетингът на Проекта може също да увеличи потока от инвестиции към България, което от своя страна ще подобри стандарта на живот.
- 🌐 Благодарение на високият стандарт и уникалният дизайн, Проектът има за цел да трансформира туристическия сектор в България.
- 🌐 Самостоятелно устойчива еко система.
- 🌐 Създаване на повече от 1,000 допълнителни работни места в икономиката с оглед на увеличена дейност на доставчици, дистрибутори и позиции в сектора на услугите.
- 🌐 Инвестицията изцяло е съобразена със съществуващата флора и фауна в района, като целта е да се изгради балансирана и устойчива среда, подпомагаща развитието на природата.





- 🌐 Очертава се Проектът да бъде една от най-големите преки чуждестранни инвестиции в България през последните години.
- 🌐 Принос към държавният бюджет чрез плащането на данъци, такси и други налози, произтичащи от трудови правоотношения и търговски дейности.
- 🌐 По време на експлоатацията, голяма част от услугите ще бъдат предоставяни от местни фирми, което ще спомогне за развитието на предприемачеството и бизнеса в България.
- 🌐 По време на строителството на еко комплекса, почти изцяло дейностите ще бъдат възложени на местни фирми-подизпълнители, занимаващи се с проектиране, строителство, механизация, електрически системи и др.

## 2.Размер на инвестицията

### Размер на първите три фази от Проекта

В рамките на първите три фази от Проекта се предвижда изграждането на 2 000 самостоятелни жилищни единици със среден размер от около 120 кв.м. разгъната застроена площ, от които 5% ще бъдат еднофамилни къщи, 10% - редови къщи, а 85% - апартаменти за сезонно обитаване. Височината на сградите в кварталите е от 1 до 5 етажа, като най-високите са разположени в покрайнините на жилищните структури за постигане на амфитеатрално разположение на сградите.

Предвидената обща разгъната застроена площ за жилищната част за първите три фази е 240,000 кв.м., като допълнително се предвиждат около 50 000 кв.м. за гаражи и паркоместа.

Освен жилищната част, са проектирани 6 хотелски комплекса с категория 4 или 5 звезди, с общо около 1,300 стаи и обща разгъната застроена площ от около 100,000 кв.м.

В зоните на обществено обслужване ще има:

- 🌐 Здравен център с поликлиника;
- 🌐 Кино и концертна зала;
- 🌐 Детска градина;
- 🌐 Галерии;
- 🌐 СПА център с изглед към морето;
- 🌐 Търговски център;
- 🌐 Заведения за хранене и обществено обслужване.

Предвидената обща разгъната застроена площ за комплексното обслужване, която ще бъде изградена през първите три фази е 150 000 м<sup>2</sup>.

Проектът предвижда и изграждането на яхтено пристанище (марина) с капацитет 220 лодки, което ще обслужва целия комплекс. През началните етапи на развитие на проекта се планира яхтеното пристанище да бъде заменено от плаваща пристанищна структура на стойност около 500 000 евро. Постоянното яхтено пристанище ще бъде построено след завършване на първите три селищни зони и след получаване на необходимите разрешения за него.

### Размер на Фаза 1 – Предмет на Заявлението

Фаза 1 – предмет на Заявлението, предвижда изграждането на 1000 самостоятелни жилищни единици със среден размер от около 120 м<sup>2</sup> разгъната застроена площ - с обща разгъната застроена площ за жилищната част 120,000 м<sup>2</sup>, без гаражите или общо около 145 000 м<sup>2</sup>, ако под внимание се вземат и гаражите.







В рамките на тази фаза ще бъдат изградени и 3 хотелски комплекса с общо 600 стаи и обща разгъната застроена площ от около 53,250 м<sup>2</sup>, както е показано в следващата Фигура 2.

**Фигура 2: График на пускане и размер на хотелските комплекси през Фаза 1 за периода 2013-2018г.**

Номер	Тип Хотел	Брой стаи	кв.м/стая	РЗП (кв.м.)	Година на пускане
1	Хотел 5 звезди	150	75	11,250	2015
2	Хотел 4 звезди	300	65	19,500	2014
3	Вилно селище	150	150	22,500	2015
<b>Общо за фаза 1</b>		<b>600</b>	<b>89</b>	<b>53,250</b>	

Източник: Мадара Юрп АД

В зоните на обществено обслужване през Фаза 1 ще бъдат построени и пуснати в експлоатация:

-  Здравен център с поликлиника
-  Кино и концертна зала
-  Галерии
-  СПА център с изглед към морето
-  Търговски център
-  Заведения за хранене и обществено обслужване

Предвидената обща разгъната застроена площ за общественото обслужване, която ще бъде изградена през Фаза 1 е около 85 000 м<sup>2</sup>.

Планирано е закупуването на плаваща пристанищна структура на стойност около 500 000 евро, която да дава възможност за акустиране на малки плавателни съдове с дължина до 12м.

Фигура 3 представя информация за общата инвестиция в дълготрайни материални и нематериални активи, която ще бъде реализирана от Мадара Юрп АД през първите три фази от изграждането на еко комплекса. От Фигурата се вижда, че инвестицията във Фаза 1, която Заявителят желае да бъде сертифицирана на този етап, възлиза на 316 млн. лева.

**Фигура 3: Инвестиция по основни групи активи за периода 2013-2018г.**

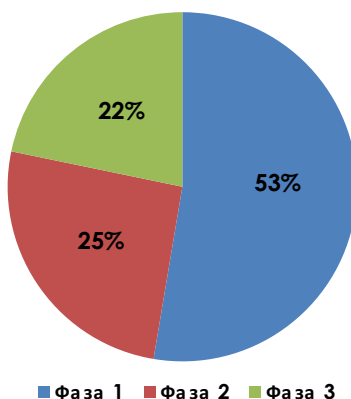
в хил лева	2013	2014	2015	2016	2017	2018	О б щ о
Фаза 1	22 118	132 875	160 848	0	0	0	315 842
Фаза 2	0	0	23 270	140 058	0	0	163 328
Фаза 3	0	0	0	24 338	83 724	44 235	152 296
Дълготрайни Материални Активи	22 118	132 875	184 119	164 395	83 724	44 235	631 466
Нематериални Активи	0	0	0	0	0	0	0
<b>Общо Инвестиции</b>	<b>22 118</b>	<b>132 875</b>	<b>184 119</b>	<b>164 395</b>	<b>83 724</b>	<b>44 235</b>	<b>631 466</b>

Източник: Мадара Юръп АД

### 3. График за изпълнение и поддържане на инвестицията

Планира се Проектът да бъде осъществен в 5 Фази, през които ще бъдат изградени и пуснати в експлоатация пет екологични структурни зони. На този етап намеренията на Инвеститора са да бъдат реализирани 3 от обособените структурни зони, като предмет на Заявлението е Фаза 1 от Проекта.

Фигура 4: Процентно разпределение на площите по Фази



Източник: Мадара Юръп АД

#### Фаза 1 – Предмет на Заявлението

Предвижда се това да бъде структурната зона предлагаща най-тясно свързан с морето престой. Това е селището, което се намира най-близо до крайбрежието и в което най-силно се набляга на свързаните с водата удобства и съоръжения. В рамките на тази структурна зона е предвидено разполагането на множество плувни басейни. Планира се с минимални промени по околната среда да се създаде полу-изкуствено езеро със сладка вода, като се използва естествения воден поток преминаващ през мястото, върху което е планирана тази структурна зона.

Планира се стартиране на изпълнението на Фаза 1 през м. септември 2013г. и завършването ѝ в рамките на период от 3 години, като през този период ще бъдат изградени сгради с обща разгъната застроена площ от около 230,000 м<sup>2</sup>.

### Фаза 2

Планирано е това да бъде селищна зона от висок клас, включваща висококачествени хотелски обекти и съоръжения. С достъп както до сладководното езеро, така и до крайбрежието, тази структурна зона ще предложи разнообразни възможности за избор на жителите си. Терасовидното оформяне на това селище е по-силно изразено в сравнение с останалите зони. Това позволява наличието на изключителни гледки към околността от жилищните помещения. По тази причина е възприет и уникалният „вкопан“ дизайн на къщите намиращи се в близост до бреговата линия, който позволява те да имат невъзпрепятван изглед към морето, като същевременно бъде запазен съществуващият облик на местността. Планира се Фаза 2 да стартира през 2015г. и да бъде изпълнена за 24 месеца. Тя обхваща изграждането на постройки с обща разгъната застроена площ от около 110,000 м<sup>2</sup>.

### Фаза 3

Структурната зона, която ще бъде изградена през тази фаза представлява централен елемент в цялостната концепция на Комплекса. Темата на това селище е тясно свързана с пристанището и съпътстващите го съоръжения и услуги. Селището ще бъде социалният център на целия „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ и ще предлага разнообразие от търговски зони, ресторанти, концертна зала и др. Местоположението на селището в географския център на Комплекса определя целогодишната му дейност и привлекателност.

Планира се изграждането на Фаза 3 да стартира през 2016г. и да приключи за 24 месеца, като бъдат построени обекти с обща разгъната застроена площ от около 95,000 м<sup>2</sup>.

По-долу е представен времеви график за изграждането на Фази 1, 2 и 3 от екологичния жилищно-курортен комплекс „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“. **За целите на Заявлението и изпълнение на изискванията за издаване на Сертификат за приоритетен инвестиционен проект, фокус на настоящия Инвестиционен проект е Фаза 1, като паралелно с нея са представени финансовото и стратегическото развитие и на трите фази.**

Фигура 5: График за изпълнение на Строителство и площи - Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт (Фази 1-3)

Площи (кв.м.)	2013		2014		2015		2016		2017		2018	
<b>Жилищни</b>												
Фаза 1	12,000	10%	60,000	50%	48,000	40%						
Фаза 2					14,400	20%	57,600	80%				
Фаза 3							14,400	30%	19,200	40%	14,400	30%
<b>Заведения</b>												
Фаза 1			2,250	50%	2,250	50%						
Фаза 2					400	20%	1,600	80%				
Фаза 3							450	30%	600	40%	450	30%
<b>Търговски обекти</b>												
Фаза 1			3,150	50%	3,150	50%						
Фаза 2					560	20%	2,240	80%				
Фаза 3							630	30%	840	40%	630	30%
<b>Хотели</b>												
Фаза 1			19,500	37%	33,750	63%						
Фаза 2							16,250	100%				
Фаза 3									19,500	64%	11,050	36%
<b>Сгради за обществено обслужване</b>												
Фаза 1	620	10%	3,100	50%	2,480	40%						
Фаза 2					240	0.2	960	80%				
Фаза 3							270	30%	360	40%	270	30%
<b>Паркинг</b>												
Фаза 1			19,688	50%	19,688	50%						
Фаза 2					3,500	20%	14,000	80%				
Фаза 3							3,544	30%	4,725	40%	3,544	30%
<b>ОБЩО</b>												
Фаза 1	12,620		107,688		109,318							
Фаза 2					19,100		92,650					
Фаза 3							19,294		45,225		30,344	
<b>ОБЩО</b>	<b>12,620</b>	<b>3%</b>	<b>107,688</b>	<b>25%</b>	<b>128,418</b>	<b>29%</b>	<b>111,944</b>	<b>26%</b>	<b>45,225</b>	<b>10%</b>	<b>30,344</b>	<b>7%</b>

Източник: Мадара Юрп АД

Последните 2 еко-селища, заедно с пристанището за 220 яхти, се очаква да бъдат изградени на по-късен етап от развитието на проекта, след завършването на първите 3 фази.

Основните етапи в графика за изпълнение на Фаза 1 по години са следните:

#### 2013





- 🌐 Предпроектни проучвания;
- 🌐 Закупуване на земя и уреждане на териториално-устройствения й статут;
- 🌐 Сключване на договори за проектиране и строителство;
- 🌐 Начало на строителство.

#### 2014



- 🌐 Инженерингова дейност;
- 🌐 Строителство;
- 🌐 Развитие на проекта;
- 🌐 Доставка на оборудване;
- 🌐 Маркетингови дейности.

#### 2015

- 🌐 Развитие на проекта;
- 🌐 Строителство;
- 🌐 Доставка на оборудване;

-  Приключване на строителство и въвеждане в експлоатация;
-  Назначаване на постоянен персонал за отделните обекти;
-  Обучение на персонала;
-  Маркетингови дейности.

**2016**

-  Въвеждане на обекта в търговска експлоатация;
-  Маркетингови дейности.

Предвижданият срок за експлоатация на целия комплекс „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ значително надвишава 5 години. Намеренията на „Мадара Юрп“ АД са да поддържа инвестицията в този регион дългосрочно.

**Фигура 6: Карта на разположение на селищните зони в рамките на „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“**



**4. Местонахождение**

Проектът за екологичния жилищно-курортен комплекс „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ е разположен на българското крайбрежие на Черно море в близост до гр. Бяла - на 54 км. на юг от гр. Варна и на 79 км. на север от гр. Бургас. Град Бяла се намира в централната част на българското черноморско крайбрежие. Общата дължина на плажната ивица в община Бяла е 14 300 метра. На

картите по-долу е показано местоположението на проекта „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ по отношение на основните градове в България, както и на самата крайбрежна ивица.

Фигура 7: Местоположение на проекта „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“



Мястото, върху което е планирано изграждането на Комплекса представлява географски разнообразна земя. Природните и топографски характеристики на територията са изключително подходящи за създаването на висококачествен курортен и жилищен проект.

Релефът на мястото, върху което е планирано изграждането на Комплекса, е разнообразен, без резки промени в ниво, почви или ориентация. Теренът е подходящ за изграждане на жилищни сгради от терасовиден тип. В рамките на парцела съществуват естествени водни площи захранвани от потоци течащи в посока перпендикулярно на бреговата ивица. Мястото е уединено между два планински хълма със собствена плажна ивица непосредствено граничеща с имота.

Инвестиционния проект ще бъде реализиран върху територия с обща площ от 1 235 декара, като имотите са разположени в землището на гр. Бяла и с. Самотино, община Бяла, област Варна. **Всички имоти, включени в инвестиционния проект попадат на територията на община Бяла, която е със статут на община по чл. 3, ал. 2 от ППЗНИ.**

За територията на землището на община Бяла има изработена кадастрална карта, одобрен и влязъл в сила подробен устройствен план за Зона за отдих Бяла – север, която обхваща имоти в землището на гр. Бяла, местности „Полихорава“, „Гурнис“ и „Варка Рахи“ и в землището на с. Самотино, местност „Кара дере“. За имотите, попадащи в Зона за отдих Бяла – север са проведени процедури по чл. 16 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), като общината е придобила собствеността върху частите от поземлените имоти, предназначени за изграждане на обекти на социалната инфраструктура – публична общинска собственост и на общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

За територията на землището на с. Самотино няма изработена кадастрална карта, но имотите, попадащи в Зона за отдих Бяла – север са урегулирани.

Част от имотите от територията, върху която ще се изгражда инвестиционния проект Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт, са със статут на урегулирани поземлени имоти, предназначени за ниско застрояване, при следните параметри: плътност – 30%, Кинт – 1,5, озеленяване 50%. Площта на урегулираните поземлени имоти и на имотите, за които предстои урегулиране, възлиза на 445 351

кв.м., като имотите се намират в Зона за отдих „Бяла - север“. Заявителят е в процес на преговори за придобиването на имотите, върху които ще се изгражда Комплекса, за които представя потвърдителни писма от продавачите, с подробно описание на имотите, включително с кадастрални идентификатори, както и документи за собственост, скици и заповеди по чл. 16 от ЗУТ (виж приложения №16 от списъка с документи).



Останалата част от имотите, включени в територията на инвестиционния проект, са с трайно предназначение на територията горска или земеделска, с начин на трайно ползване: залесени територии или пасища и неизползвани ниви, с обща площ от 789 650 кв.м. Предназначението на съществена част от тези територии няма да бъде променяно, като по този начин ще се гарантира екологичното равновесие, минималното влияние върху околната среда и устойчивото развитие на територията. Заявителят е в процес на преговори за придобиването на посочените горски и земеделски имоти, за които представя потвърдителни писма от продавачите, с подробно описание на имотите, както и документи за собственост и скици (виж приложения №16 от списъка с документи). За тези имоти не са посочвани кадастрални данни в

посоченото приложение, поради обстоятелството, че за землището, в което се намират, няма изработена кадастрална карта.

### **5.Разходи за придобиване на дълготрайните активи и средства по източници за финансиране**

Всички елементи на инвестицията (сгради, архитектурни планове, съоръжения и оборудване, електрическа централа и ВЕИ, други дейности по инфраструктурата, необходим оборотен капитал), възлизат на около 316 млн. лева, като 100% от необходимите финансови ресурси ще бъдат собствени средства на мажоритарния акционер в Мадара Юрп АД.

Фигура 8 представя информация за общата инвестиция в дълготрайни материални и нематериални активи, която ще бъде реализирана от Мадара Юрп АД през 3-те години от планираното изграждане на Фаза 1 от еко комплекса „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“, и която възлиза на 316 млн. лева.

**Фигура 8: Капиталови разходи и средства за финансиране за периода 2013-2018г.**



<i>в хил лева</i>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Общо
<b>Разходи в Инф ра структура</b>							
<i>Електроцентрала</i>	6 936	8 493	12 882	0	0	0	28 311
<i>Марина</i>	0	0	978	0	0	0	978
<i>Пътща</i>	0	5 108	11 919	0	0	0	17 028
<i>Облагородяване на Терена</i>	0	0	5 676	0	0	0	5 676
<b>Общо Разходи в Инф ра структура</b>	<b>6 936</b>	<b>13 602</b>	<b>31 455</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51 993</b>
<b>Строителни разходи по Области</b>							
<i>Жилищни</i>	14 551	76 395	64 172	0	0	0	155 118
<i>Заведения</i>	0	2 634	2 765	0	0	0	5 399
<i>Търговски Площи</i>	0	3 234	3 396	0	0	0	6 631
<i>Хотели</i>	0	27 231	49 487	0	0	0	76 718
<i>Общественни Сгради</i>	631	3 310	2 781	0	0	0	6 722
<i>Паркинг</i>	0	6 469	6 792	0	0	0	13 261
<b>Общо Строителни Разходи</b>	<b>15 182</b>	<b>119 273</b>	<b>129 393</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>263 849</b>
<b>Общо Дълготраини Материални Активи</b>	<b>22 118</b>	<b>132 875</b>	<b>160 848</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>315 842</b>
<i>Нематериални Активи</i>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Общо Капиталови Разходи</b>	<b>22 118</b>	<b>132 875</b>	<b>160 848</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>315 842</b>
<i>Необходим оборотен капитал</i>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Общо необходим капитал</b>	<b>22 118</b>	<b>132 875</b>	<b>160 848</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>315 842</b>
<b>Финансови Средства</b>							
<i>Краткосрочно банково финансиране</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Дългосрочно банково финансиране</i>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Общо Пасиви</b>	<b>22 118</b>	<b>132 875</b>	<b>160 848</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>315 842</b>
<b>Общо Собствен Капитал</b>	<b>22 118</b>	<b>132 875</b>	<b>160 848</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>315 842</b>
<b>Общо Пасиви и Собствен Капитал</b>	<b>22 118</b>	<b>132 875</b>	<b>160 848</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>315 842</b>

Източник: Мадара Юрп АД

## 6. Планиран обем на средствата по източници за финансиране

Предстои увеличение на капитала на Мадара Юрп АД с не по-малко от 250 милиона лева през 2013г. В случай, че впоследствие възникне необходимост от допълнителни средства, те ще бъдат предоставени под формата на заем от мажоритарния акционер, за което има подписан договор за заем за сума в размер до 300 милиона евро. Този акционер е потвърдил с декларация и ангажимента си да предоставя допълнително финансиране в размер, какъвто бъде необходим за завършване на инвестицията. Процентното съотношение между собствен капитал и заем от мажоритарния акционер ще бъде определено на база нуждите на Мадара Юрп АД при изпълнението на Проекта.

## 7. Икономически дейности и маркетингова стратегия



### Икономически дейности

Икономическите дейности, свързани с инвестиционния проект по КИД 2008, включват:

- дейности по строителство с кодове съгласно КИД 2008 F от 41 до 43 включително: 41.10, 41.20, 42.11, 42.21, 42.22, 42.91, 42.99, 43.12, 43.13, 43.21, 43.22, 43.29, 43.31, 43.32, 43.33, 43.34, 43.39, 43.91 и 43.99;
- дейности по хотелиерство код съгласно КИД 2008 I 55, включително: 55.10, 55.20 и 55.90.

- дейности по ресторантьорство съгласно КИД 2008 I 56, включително: 56.10, 56.20, 56.29, 56.30;
- дейности по операции с недвижими имоти съгласно КИД 2008 L 68, включително: 68.10, 68.20, 68.32
- дейности по обслужване на сгради и озеленяване съгласно КИД 2008 N 81, включително: 81.10, 81.21, 81.30.

Икономическите дейности, свързани с инвестиционния проект по КПИД 2008, включват:

- услуги на хотели код съгласно КПИД 2008 I 55 включително: 55.10.10, 55.20.19
- услуги на ресторанти съгласно КПИД 2008 I 56 включително: 56.10.11, 56.10.13, 56.30.10, 56.21.11
- електрическа енергия, газообразни горива и топлинна енергия код съгласно КПИД 2008 D 35 включително: 35.11.10, 35.30.11
- строителни съоръжения и строителни и монтажни работи по общо изграждане на строителни съоръжения код съгласно КПИД 2008 F 42 включително: 42.22.23
- услуги, свързани с недвижими имоти код съгласно КПИД 2008 L 68 включително: 68.10.11, 68.20.11, 68.20.12, 68.32.11, 68.32.13

#### Пазарно позициониране

„Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ е екологичен жилищен и курортен комплекс, който, в сравнение с други подобни проекти на Балканския полуостров, е планиран предварително с всеобхватна и хармонична визия за устойчивото развитие и дейността на комплекса като цяло.



Погледнато исторически, преобладаващия подход към изграждането на ваканционни комплекси в Балканския регион показва, че развитието се случва „на парче“, без професионално планиране на курортите в тяхната цялост и с тенденция частните интереси на отделни инвеститори да надделяват над устойчивото развитие на целия курорт. За разлика от многобройните такива примери, „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ ясно показва подход, при който хармонията на целия курорт стои пред егоцентризма на индивидуалния инвеститор, като фокусът е насочен към изграждането на целогодишна ваканционна дестинация.

Визията на инвеститора в „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ е дългосрочна, цялостна и реалистична като неговата цел е комплексът да се позиционира във високия сегмент на пазара, създавайки обект, който рязко се откроява от останалите курортни комплекси по Българското Черноморие и е подходящ както за сезонно, така и за постоянно местообитаване.



Пазарното позициониране на комплекса може да бъде обобщено по следния начин:

- Напълно интегриран ваканционен комплекс от висок клас, изграден и работещ в хармония с околната среда;
- Присъствие на качествени международни хотелски оператори, които предоставят услуги съответстващи на най-високите стандарти на техните хотелски брандове;
- Привлекателност и ексклузивност на комплекса, дължащи се на професионалното му планиране от световноизвестно архитектурно студио на най-високо ниво;
- Позициониране на комплекса като директен конкурент на комплекси по Средиземноморието и Европейското Атлантическо крайбрежие.

#### **Позициониране на ваканционните жилища**

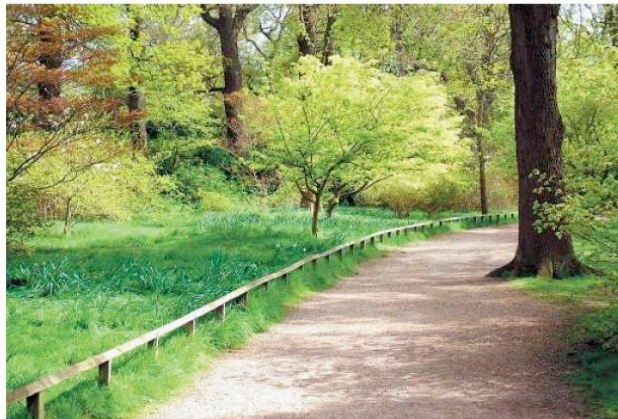
Типът на ваканционните жилища в „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ не е сравним с типичните масови апартаментни комплекси по Черноморието. Жилищата в комплекса позволяват уединение, усещане за собственост на самостоятелен имот, интеграция в околната среда.

Екологичният комплекс „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ ще осигурява свободен достъп на всички посетители до зоните за отдих и обществено обслужване, както и алтернативни форми на туризъм като еко-пътеки, велосипедни пътеки и пр.

Проектантът на комплекса „Фостър енд Партнърс“ е световно известен проектант, популярен със своите големи институционални сгради, градско планиране, както и уникален продуктов дизайн. В този смисъл притежанието на индивидуална къща, създадена от „Фостър енд Партнърс“ представлява възможност за ексклузивност, която би привлякла и този тип купувачи, които са избягвали България до момента. Уникалността, хармоничното планиране на целия комплекс и положителната перспектива за пре-продажба на имотите надделяват над отчасти негативния имидж създаден в медиите на ваканционните комплекси по българското Черноморие.

#### **Позициониране на хотелския продукт**

Международните хотелски вериги са демонстрирали до момента ясно своето желание да навлязат на българския пазар. За съжаление летните ваканционни дестинации в България, както и техния цялостен мениджмънт до сега, са твърде далеч от нивото, което би привлякло големите международни компании в туристическия сектор. Това се дължи на недостатъчното разбиране на изискванията на туристическия сектор като бизнес, целящ устойчиво развитие, в каквата среда



известните международните оператори се чувстват комфортно да работят.

„Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ е проект, който ще се изгражда изцяло „на зелено“. Отличното предварително зонироване на отделните компоненти на комплекса отговаря на изискванията на известните международни хотелски оператори и им позволява да задоволят изискванията на гостите от техните по-високи пазарни сегменти. Комплексът позволява на хотелските оператори да реализират стойността на своите брандове и да предложат обслужването, с което са познати в други части на света. „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ е уникална възможност за международните хотелски оператори, тъй като тези от тях които работят в България в момента са изцяло зависими от масовия туристически продукт с минимална добавена стойност. Дружеството вече има установени контакти с някои от водещите световни вериги, заявили интерес към проекта.

В „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ международните оператори имат възможност да участват без ограничения в дизайна и изграждането на хотелските обекти, така че съоръженията да отговорят в пълна степен на изискванията на съответните брандове на тези компании, да работят като интегрирана част от целия комплекс вписвайки се в цялостния мениджмънт на дестинацията.

#### Целеви пазари

Българската туристическа индустрия винаги е разглеждала съществуващите си целеви пазари като своите единствени ключови клиенти и никога не е отправяла поглед към предстоящите промени. Типичното виждане е, че туристите от Германия, Обединеното кралство, Ирландия, Скандинавските страни, Израел и Русия са настоящето и бъдещето на българския туризъм, заедно с клиентите от България.

В последно време се оформят нови туристически потоци, идващи и от Румъния, Ирак, Иран и Ливан.

От друга страна, много от потенциалните бъдещи посетители на страната идват с цел да посетят най-значимите забележителности на Балканския полуостров, а не само в България. Това са туристи пътуващи на големи разстояния, които търсят комбинация от култура, оригиналност, висококачествени услуги и възможности за прекарване на свободното време. Българската хотелиерска индустрия до момента не е била в състояние да предложи интегриран продукт, който да заинтригува тези потенциални туристи.

Според статистиките на Световната туристическа организация (UN-WTO) за 2010 г., 120 млн. туристи от Китай ще посетят различни точки на света. Те имат изисквания, подобно на всички азиатски туристи, за специфични, съобразени с културата им, услуги, които хотелите в „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ ще бъдат способни да предложат, тъй като хотелските вериги, които ще ги управляват имат това знание и опит от други държави, в които оперират. Специален фокус в маркетинговите дейности ще бъде поставен върху съвместната работа с агенции за вътрешен туризъм работещи с Азиатския пазар, които обхващат целия Балкански полуостров. Към това ще бъдат добавени и други пазари, например Северна Америка. Международните туристически статистики показват, че след като туристите от Северна Америка вече са разгледали Западна Европа, следващата дестинация, която ги привлича е Истанбул, като за сега те прескачат Източноевропейските държави. Туроператори, базирани в Балканския регион, в момента работят, за да се възползват от тези възможности за потенциален бизнес, като разработват оферти за привличане на такива клиенти по пътя им към Изтока.



Клиентите от новите целеви пазари не биха желали да бъдат настанени в традиционните дестинации на българското Черноморие, тъй като биха ги сметнали за неудобни и безинтересни. Хотелите, които ще бъдат създадени в „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ имат уникалната възможност да станат предпочитания домакин за гости от т.нар. нови пазари, както и на туристи от традиционните пазари, търсещи по-изискана почивка и по-добро съотношение цена/качество.



Клиентите от Русия вече са се превърнали в ключов купувач на ваканционни недвижими имоти по българското Черноморие. Същевременно, изискванията на тези клиенти са за по-висок стандарт от типичните предложения за клиенти от Обединеното кралство или Скандинавските държави. Клиентите от Русия търсят ексклузивност и високо ниво на допълнителни услуги. Практически всички от съществуващите до момента апартаментни комплекси, позиционирани към руски купувачи, имат съществени слабости в управлението, контрола на разходите и финансите като цяло. „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ има възможност да избегне грешките на другите и да предложи по-високо качество и стойност на своите клиенти.

Друг потенциален целеви пазар са чуждестранни граждани, които живеят и ръководят бизнеса си от Испания, но желаят да напуснат страната, тъй като виждат липса на развитие на местните имоти и съоръжения по посока на съвременните стандарти. Тези потенциални клиенти търсят алтернативи в развиващи се пазари и имат различен интелектуален подход. Такива клиенти не биха били заинтересовани от Слънчев бряг или Златни пясъци, тъй като тези курорти представляват копие на пренаселените селища по испанското крайбрежие, но биха оценили духа на „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“.

Целеви пазар за комплекса са също и клиентите търсещи привлекателно място за живеене след пенсионирането си. Известно е, че общностите населени от жители в трудоспособна възраст се развиват по-добре при смесването им с общности от пенсиониранни жители, водещи активен начин на живот. Всеизвестен факт е, че пенсионирането на средната класа в Западна Европа се превръща във все по-скъпо преживяване. „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ ще предлага необходимите медицински услуги, покрити от европейските застрахователни и социално-осигурителни програми, като в същото време разходите за живот ще бъдат привлекателни за възрастни клиенти, търсещи активен начин на живот, приятен климат и по-добра стойност срещу парите си.

Друг целеви пазар за „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ е конферентният туризъм и в по-общ план всичко свързано с организацията на събития за големи групи хора (т.нар MICE или „Meeting, Incentive, Congress and Event“ пазар). Концертната зала в комплекса ще бъде планирана така, че по същество да представлява универсално съоръжение, което може да се използва и за конференции с капацитет до 1 000 души. Този нарастващ пазарен сегмент ще използва и нощувки, особено през слабия сезон на годината, което ще допринесе за постигане на по-равномерна заетост. Капацитет за организиране на конференции за такъв брой хора не е наличен на българското Черноморие (с изключение донякъде на Фестивален и Конгресен Център в гр. Варна) още по-малко пък в интегриран универсален морски курорт.

Потенциален целеви сегмент за комплекса е и пазарът за частична собственост на ваканционни имоти (fractional ownership). Част от портфолиото от къщи в комплекса може да бъде интегрирано в програмите за обмен на някои от международните компании за частична собственост. Такава програма би привлякла потенциални крайни купувачи, които ще я използват, за да посетят „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ за първи път.

Потенциалните целеви пазари за „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“, описани по-горе, могат да бъдат обобщени по следния начин:

- Традиционни пазари, чиито дял в дългосрочен план се очаква да намалее плавно, след което да се стабилизира;
- Нови пазари в лицето на туристи от Азия и Северна Америка, които имат по-специфични изисквания за услуги от по-висок клас;
- Туристи от съседните държави на Балканите и от Русия, които имат ясен потенциал да се превърнат и в купувачи на ваканционни имоти;
- Германски и Британски граждани търсещи да напуснат Испания, като място за живот;
- Клиенти търсещи нов дом и активен начин на живот след пенсионирането си;
- Пазарът за конферентен туризъм и други събития (MICE);
- Клиенти на програми за частична собственост върху ваканционни имоти (fractional ownership).



### Очаквани дялове на целевите пазарни сегменти

Очакваните дялове на отделните целеви клиенти по географски пазари към настоящия момент са обобщени по-долу съответно за клиентите на хотелски и свързани услуги в „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ и за купувачите на жилища в комплекса.

#### Клиенти на хотелски услуги:

- Традиционни пазари (Германия, Великобритания, Скандинавските страни) – 30% след започване на дейността, очаква се да намалее до около 25% в дългосрочен план
- Вече разработени нови ключови пазари (България, Румъния, Балкански страни) – 30% първоначално, с тенденция за увеличаване на 35% в дългосрочен план
- Израел – 10%, потенциал за увеличаване до 20%
- Русия и страните от ОНД - първоначално 25% с тенденция към нарастване в дългосрочен план
- Очаквани нови пазари: 5% първоначално и значително увеличаване в дългосрочен план

Очакваните пазарни дялове ще зависят до известна степен и от избраните хотелски вериги, които ще работят в комплекса и тяхната разпознаваемост в държавите, от които ще бъдат привлечени клиенти.

#### Купувачи на жилищни имоти:

- Западна Европа: 15%
- Русия и страните от ОНД: 50%
- България и страните от Балканския регион: 20%
- Близкият Изток и други: 15%

### Маркетингова стратегия на хотелските обекти

Като първа стъпка следва да се състави хармонично портфолио от хотелски брандове, които ще оперират хотелските обекти от Фаза 1 на развитието на комплекса и да се подпишат съответните договори за управление и франчайз споразумения с международните оператори притежаващи тези брандове.



След началото на строителството, операторите ще започнат да афишират присъствието на своите брандове в „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“, което е около 2 години преди официалното отваряне на самите хотели и на комплекса като цяло.

Маркетингът на хотелите се извършва от съответните оператори, които следват своите маркетингови стратегии, и се финансира от бюджетите на хотелите.

#### **Продажби и маркетинг на ваканционните имоти**

Стратегията за маркетинг и продажба на ваканционните имоти е изградена върху следните характеристики на „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“:

- Известни международни хотелски оператори присъстват в комплекса;
- Проектът за комплекса е дело на архитектурното студио на Сър Норман Фостър;
- Комплексът е построен с най-съвременни технологии в хармония с околната среда.

Планираните дейности по маркетинга и продажбите на имоти в комплекса включват инициативи в следните основни направления:

- Предоставяне на предварителна информация на избраните целеви пазари чрез брошури, реклами в избрани елитни местни медии, платени статии, имиджови филми публикувани в интернет за всеки отделен вид продукт (къщи, апартаменти, хотели, други съоръжения и услуги).
- Професионална комуникация в социалните медии – при наличието на наситен медиен пазар, този инструмент за комуникация трябва да е наличен и поддържан на ежедневна база, като се съчетае с център за обслужване на клиенти по телефона (кол-център) на различни езици, който да отговаря на запитвания и да предоставя допълнителна информация.
- Подбор на лицензирани агенции за недвижими имоти, работещи на комисион, във всяка държава, представляваща целеви географски пазар. Тези агенции трябва да имат отлична репутация и предишен опит в сегмента продажби на ваканционни имоти от висок клас, намиращи се най-вече извън България. Ролята на агенциите е да представят „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ и неговите уникални положителни страни, които го диференцират от ваканционните имоти от нисък клас в България.
- Изготвяне на архитектурен макет на комплекса в мащаб 1:1000 и представянето му на специализирани и промоционални събития (road shows) в различни градове на Европа и Русия.
- Изготвяне на макети в мащаб 1:10 на основните видове жилищни единици, които да придружават макета на комплекса.
- Инсталиране на уебкамери, които показват в реално време прогреса на строителството и слабото му въздействие върху околната среда.

- Предлагане на избрани потенциални клиенти от клиентските списъци на агенциите за недвижими имоти, на възможността на посетят обекта след началото на строителството, когато мострените къщи в реален размер са вече построени и са готови за посещения от клиенти. Пакетите за потенциални клиенти ще бъдат съставени от туроператори и могат да включват възможности за изгодни полети и престой в рамките на 2 нощувки в хотели в околността на „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“.

#### **Разпределение на маркетинговите дейности във времето**

Планираните дейности по продажби и маркетинг на „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ се очаква да бъдат разпределени по следния начин във времето:

##### **А) Веднага:**

- 1) Идентифициране и преговори с известни международни хотелски оператори;
- 2) Изготвяне на брошури за продажба на ваканционните имоти;
- 3) Създаване на интернет страница на комплекса.

##### **Б) При начало на строителството (3-6 месеца след т. А)**

- 1) Подписване на споразумения за управление на хотелите с избраните оператори;
- 2) Предоставяне на информация на избраните целеви пазарни сегменти чрез статии в медиите;
- 3) Създаване и обучение на служителите на кол-центъра;
- 4) Подбор и сключване на договори с чуждестранни търговски представители (агенции за недвижими имоти).

##### **В) Активен старт на продажбите (2 месеца след т. Б)**

- 1) Комуникация с пазара чрез онлайн канали и социални медии;
- 2) Представяне на макетите на комплекса и жилищните единици на промоционални събития;
- 3) Промоционални събития за потенциални купувачи в съответните държави, организирани от търговските представители по места;
- 4) Участие в специализирани панаири и изложения извън България.

##### **Г) Допълнителни дейности (8 месеца след т. Б)**

- 1) Посещения на потенциални купувачи на обекта, за да се запознаят с местността и мострените къщи в реален размер;
- 2) Продължаващи промоционални събития за потенциални купувачи;
- 3) Привличане на внимание от международни и специализирани медии към проекта и прогреса на строителните работи;
- 4) Организиране на събития, които да се проведат непосредствено след официалното откриване на Фаза 1 от комплекса (например модни ревюта на Fashion TV, автомобилни изложения и др.)

### 8. Заетост и обучение на персонала

Инвестицията в Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт ще доведе до разкриването на над 500 преки и над 1000 непреки работни места в община Бяла, където безработицата за 2012 г. е над 10%.

Управленският екип на Мадара Юрп АД е натоварен с реализацията и координирането на проекта. Нови български служители ще бъдат наети по време на етапите на реализиране на проекта. До края на 2014 г. се планира наемането на над 180 нови служители, през 2015 г. ще бъдат назначени допълнително 268 човека, като за тях се предвижда да представляват постоянна работна ръка в екологичния курортен комплекс. Фигура 9 показва етапите при наемането на персонала през годините на изпълнението и пускането в експлоатация на комплекса.

Посочените цифри не включват работниците на подизпълнителите, които ще бъдат наемани по време на изграждането и въвеждането в експлоатация на комплекса. През тези етапи се очаква броят на работниците на подизпълнителите, работещи по проекта (основно ангажирани в строително-монтажни работи), да достигне над 1 000 човека.

Професионално обучение на персонала ще се провежда както на място, от поканени специално за целта обучаващи, така и посредством включването на хора от персонала в специални програми за повишаване на квалификацията (вкл. и изпращане на хора за обучение в чужбина).

Планирано е да бъде проведено обучение на персонала на хотелите, което представлява част от подготовката за отваряне на всеки хотел и е финансирано в рамките на бюджета за подготовка за стартиране на хотела. Точният размер на средствата е предмет на уточняване с хотелския оператор след като той бъде избран. На база на нашия опит, приблизителният размер на бюджета за обучение би бил около 200 000 лева за хотел, или общо около 600 000 лева за трите хотела.

Планирано е броят на новосъздадените работни места във фаза строителство да надхвърли над 2000 души, като броят на заетите във всеки един момент се очаква да бъде над 1500 души по време на строителството (3-3.5 години).

Фигура 9: Брой на персонала за периода 2013-2016г.

<b>Развитие на проекта и ф а с и л и т и м е н и д ж м ъ н т</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Управление на С тро и т е л с т в о т о	32	32	32	32
Ад м и н и с т р и р а н е н а с т р о и т е л с т в о т о	9	13	14	14
О х р а н а	0	0	0	43
О т д е л п р о д а ж б и - ж и л и щ а	4	7	7	7
Ф а с и л и т и м е н и д ж м ъ н т - ж и л и щ а и о б щ е с т в е н о о б с л у ж в а н е	0	5	19	19
П о ч и с т в е н е и п о д д р ъ ж к а - ж и л и щ а	3	76	113	113
З а в е д е н и я з а о б щ е с т в е н о х р а н е н е	1	16	75	75
Я х т е н о п р и с т а н и щ е	0	1	3	3
О с в е т л е н и е и о з в у ч а в а н е	0	2	2	2
<b>О б щ о</b>	<b>49</b>	<b>152</b>	<b>265</b>	<b>308</b>
<b>Хотелска Дейност</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Управление и ад м и н и с т р а ц и я н а х о т е л и т е	0	17	18	18
Р е ц е п ц и я и н а с т а н я в а н е н а г о с т и	0	5	33	33
П о д д р ъ ж к а с т а и и о б щ е с т в е н и ч а с т и	0	8	73	73
З а в е д е н и я з а о б щ е с т в е н о х р а н е н е - к у х н я	0	1	31	31
З а в е д е н и я з а o б щ е с т в е н о х р а н е н е - o б с л у ж в а н е н а к л и е н т и	0	0	31	31
Т е х н и ч е с к а п о д д р ъ ж к а	0	1	11	11
Д о с т а в к и	0	2	4	4
<b>О б щ о Х о т е л с к а Д е й н о с т</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>201</b>	<b>201</b>
<b>О б щ о п е р с о н а л з а П р о е к т а</b>	<b>49</b>	<b>186</b>	<b>466</b>	<b>509</b>

Източник: Мадара Юръп АД

## 9. Финансов план за 5 годишен период

Фигура 10: Прогнозиран отчет за приходите и разходите на ФАЗА 1 от проекта за периода 2013-2021 година

в хил лева	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Приходи от Продажби</b>									
Жилища	2,347	34,325	143,293	234,292	126,053	0	0	0	0
Места за паркиране	70	1,004	4,018	6,569	3,534	0	0	0	0
Заведения	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Търговски площи	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обществен сгради	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Общо Приходи от Продажби на Имоти</b>	<b>2,417</b>	<b>35,329</b>	<b>147,311</b>	<b>240,861</b>	<b>129,587</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Приходи от Наеми</b>									
Ресторанти и Заведения	0	0	500	1,064	1,096	1,129	1,163	1,198	1,234
Търговски площи	0	0	981	2,086	2,149	2,213	2,280	2,348	2,419
Обществен сгради	0	58	360	618	636	655	675	695	716
Марина	0	0	0	26	26	26	26	26	26
<b>Общо Приходи от Наеми</b>	<b>0</b>	<b>58</b>	<b>1,841</b>	<b>3,795</b>	<b>3,908</b>	<b>4,024</b>	<b>4,144</b>	<b>4,268</b>	<b>4,395</b>
<b>Приходи от Хотели</b>									
5 звездни	0	0	0	6,230	7,352	8,851	9,028	9,208	9,392
4 звездни	0	0	6,337	8,226	9,793	9,989	10,189	10,393	10,601
Самостоятелни вили	0	0	0	3,961	4,747	5,625	5,738	5,852	5,969
Дизайнерски хотели	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Общо Приходи от Хотели</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6,337</b>	<b>18,417</b>	<b>21,892</b>	<b>24,465</b>	<b>24,954</b>	<b>25,453</b>	<b>25,962</b>
Приход от Енергиен Център	0	135	844	2,365	3,250	4,130	5,010	5,890	6,770
<b>Общо Приходи</b>	<b>2,417</b>	<b>35,522</b>	<b>156,332</b>	<b>265,439</b>	<b>158,636</b>	<b>32,619</b>	<b>34,108</b>	<b>35,611</b>	<b>37,127</b>
<b>Преки Разходи</b>									
Ответа стойностна продадени жилища и паркинги	728	10,368	41,597	69,185	37,901	0	0	0	0
Преки разходи - хотели	0	0	3,866	10,801	12,149	13,448	13,717	13,992	14,271
Преки разходи - енергиен център	0	88	503	1,182	1,639	2,221	2,803	3,386	3,968
<b>Общо Преки Разходи</b>	<b>728</b>	<b>10,455</b>	<b>45,966</b>	<b>81,168</b>	<b>51,690</b>	<b>15,669</b>	<b>16,521</b>	<b>17,377</b>	<b>18,239</b>
<b>Брутна Печалба</b>	<b>1,690</b>	<b>25,066</b>	<b>110,366</b>	<b>184,271</b>	<b>106,947</b>	<b>16,949</b>	<b>17,588</b>	<b>18,234</b>	<b>18,888</b>
Марж на Брутната Печалба (%)	69.90%	70.57%	70.60%	69.42%	67.42%	51.96%	51.56%	51.20%	50.87%
<b>Общи и Административни Разходи</b>									
Архитекти/Инженеринг	1,012	8,635	8,766	0	0	0	0	0	0
Разход за за плати	0	97	294	294	300	306	312	318	324
Разходи за осигуровки	0	30	93	93	97	102	107	112	118
Консултански услуги	196	196	196	1,878	78	0	0	0	0
Правни консултации	196	235	391	548	391	196	196	0	0
Разрешителни	62	527	658	1,053	1,069	0	0	0	0
Маркетинг и реклама	978	1,956	978	978	978	978	978	978	978
Комисионни за агенти	352	5,149	21,494	35,144	18,908	0	0	0	0
Управление на проекти	489	531	4,175	4,529	0	0	0	0	0
Административни	1,173	1,173	1,173	1,173	1,173	1,173	1,173	0	0
<b>Общо Общи и Административни</b>	<b>4,457</b>	<b>18,529</b>	<b>38,217</b>	<b>45,689</b>	<b>22,995</b>	<b>2,755</b>	<b>2,766</b>	<b>1,408</b>	<b>1,420</b>
<b>Нетна Оперативна Печалба</b>	<b>(2,767)</b>	<b>6,538</b>	<b>72,149</b>	<b>138,582</b>	<b>83,952</b>	<b>14,195</b>	<b>14,822</b>	<b>16,825</b>	<b>17,468</b>
Марж на Оперативната Печалба (%)	-114.48%	18.40%	46.15%	52.21%	52.92%	43.52%	43.45%	47.25%	47.05%
Амортизация	364	2,255	4,082	5,569	4,547	4,156	4,156	4,156	4,156
<b>Печалба преди Лихви и Данъци (ЕВИТ)</b>	<b>(3,131)</b>	<b>4,282</b>	<b>68,068</b>	<b>133,013</b>	<b>79,405</b>	<b>10,039</b>	<b>10,665</b>	<b>12,669</b>	<b>13,311</b>
ЕВИТ Марж (%)	-129.53%	12.05%	43.54%	50.11%	50.06%	30.78%	31.27%	35.58%	35.85%
Приходи от лихви	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Разходи за лихви	3,199	2,891	2,567	2,226	1,869	1,493	1,097	682	245
Нетни Приходи (Разходи) от Лихви	3,199	2,891	2,567	2,226	1,869	1,493	1,097	682	245
<b>Печалба Преди Данъци (ЕВТ)</b>	<b>(6,330)</b>	<b>1,392</b>	<b>65,501</b>	<b>130,787</b>	<b>77,537</b>	<b>8,546</b>	<b>9,568</b>	<b>11,987</b>	<b>13,067</b>
ЕВТ Марж (%)	-261.84%	3.92%	41.90%	49.27%	48.88%	26.20%	28.05%	33.66%	35.19%
Данък върху печалбата	0	139	6,550	13,079	7,754	855	957	1,199	1,307
<b>Нетна Печалба (Загуба)</b>	<b>(6,330)</b>	<b>1,252</b>	<b>58,951</b>	<b>117,708</b>	<b>69,783</b>	<b>7,691</b>	<b>8,611</b>	<b>10,789</b>	<b>11,760</b>
Марж на Нетната Печалба (%)	-261.84%	3.53%	37.71%	44.34%	43.99%	23.58%	25.25%	30.30%	31.67%

Източник: Мадара Юрп Ад

Както се вижда от Фигура 10 по-горе в рамките на Фаза 1 на проекта е предвидено да бъдат реализирани общо приходи в размер на близо 758 млн. лева и печалба от 280 млн. лева за 9 годишният период на предвидения финансов план. За същият период заложената възвращаемост на инвестицията е 89%, а периода на изплащане е 7.37 години.

## 10. Описание на въздействието върху околната среда



Най-съществената и обществено-значима специфична характеристика на Проекта е неговата екологична насоченост. Изграждането и функционирането на Комплекса е заложено да се извършва по начин, който осигурява минимално въздействие върху естествената околна среда, вкл. минимална намеса в съществуващата флора и фауна на територията, на която ще бъде разположен.

Местоположенията на петте структурни зони в обхвата на трите фази от изграждането на комплекса са избрани след направен подробен анализ на слънчевото греене, силата и посоката на вятъра от всяка една точка от терена. Въз основа на направените проучвания и наблюдения е установено, че уникалният климат на територията, на която ще бъде изграден Комплекса, ще налага използване на охладителна техника само за доста ограничен период през лятото (само в изключителни случаи температурата на въздуха надхвърля 30° С, а едва през десетина дни от годината надхвърля 26° С).

Транспортът в целия комплекс ще бъде извършван чрез електромобили, велосипеди или пешеходно. Това ще доведе до подобряване качеството на въздуха и намаляване нивата на шум в Комплекса.

Независимо, че теренът на Комплекса не осигурява достатъчно висока скорост на вятъра за цялостно осигуряване на енергия за комплекса от ВЕИ, добиваната по такъв начин енергия ще бъде достатъчна за нуждите на уличното осветление и на електрическите автомобили, които ще бъдат използвани в Комплекса.

Една от целите, заложи при проектирането на Комплекса, е и постигане на компактност - струпването на жилищната и обществена функция интензивно на определени места, с цел минимално застрояване и постигане на максимални по размер свободни пространства. Това осигурява и намалена необходимост от отопление през зимата и от охлаждане през лятото.

Строителните конструкции и материалите, които ще бъдат използвани за построяването на Комплекса (вкл. за изграждането на подовите и таваните на помещенията), ще бъдат подбрани така, че също да осигуряват в максимална степен задържане на топлината в помещенията през зимата и през нощта, и непропускане в помещенията на топлина през лятото и през деня. В допълнение, при изграждането на отделните елементи в Комплекса ще бъде оптимално използвано осигуряването на естествена (корони на дървета) или изкуствена преграда пред слънчевите лъчи през лятото, което допълнително ще намали необходимостта от охлаждане през този сезон.

При изграждането на конструкциите е предвидено всички компоненти да бъдат сглобени по такъв начин, че да могат да бъдат разглобени и използвани отново и/или по различен начин, както и да бъдат рециклирани. Предвидено е, също така, използването на предимно местни материали (доколкото това е възможно) с цел намаляване на транспорта и изхвърлянето на изгорели газове и същевременно – стимулиране на заетостта и осигуряване пласмент на местните продукти.






Не на последно място, при функционирането на Комплекса е заложено осигуряването на устойчиво използване на водните ресурси. Освен осигуряването в Комплекса на питейна вода, за битови нужди е заложено да бъде използвана и дъждовна вода. Осигурено е отпадъчната вода в резултат на функционирането на комплекса да бъде биологично третирана и в

последствие филтрирана в пречиствателна станция за достигане на степен на чистота, позволяваща заустването в езерата, образувани от река Карадере.

При планирането на Комплекса е предвидено разделно събиране на отпадъците от дейността на Комплекса, което да бъде извършвано от малки електрически превозни средства. Също така, биологичните отпадъци ще бъдат използвани за подобряване на състоянието на почвата.

Поземлените имоти, върху които е планирано изграждането на „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“, изпълняват следните законови изисквания:

-  **Натура 2000** – местните власти са проучили и удостоверили, че проектът, който ще бъде изпълняван на описаните в приложенията имоти е съобразен с изискванията на европейската екологична мрежа Натура 2000, регламентираща строителството в рамките на защитени природни зони.
-  **Закон за устройство на черноморското крайбрежие** и въведените с него стриктни параметри за развитието на недвижими имоти в района на Черноморското крайбрежие и ограничителните зони, „А“ и „Б“. Зона „А“ включва имотите на първа линия в непосредствена близост до бреговата линия, където строителството е регулирано до височина не повече от 7,5 метра, плътност до 20% и минимум 70% зелени площи, а зона „Б“ обхваща територия на отстояние 2 км. от границата на зона „А“, където параметрите за застрояване са по-високи от тези в зона „А“. Идейният проект е изцяло съобразен с изискванията на закона.
-  **Закон за опазване на околната среда** - Към настоящия момент все още не са предприети постъпки за екологична оценка на инвестиционното предложение. Инвеститорът възнамерява своевременно да предприеме всички необходими и изискуеми такива съгласно приложимото законодателство.

## 11. Други специфични характеристики на проекта

Първият и най-важен фактор различаващ екологичния жилищен и курортен комплекс „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ от почти всеки друг проект в целия Източноевропейски регион, е заложеният още от самото начало на проектирането подход към максимално запазване на природната среда и

устойчивост при строителството и управлението на обекта. Всяка фаза от проектирането и строителството се подчинява на най-добрите практики в тази област към момента, с цел да се минимизира въглеродният отпечатък на комплекса.

Ориентираната към природната среда философия не е разработена просто като допълваща концепция. Тази философия по-скоро е свързана с глобалната тенденция към устойчиво развитие, която прониква във всички сфери на социалния и икономически живот. Постигането на устойчивост по отношение на природната среда осигурява ясен и икономически ефективен начин „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ да се развие като един от най-добрите примери за това в световен план.

Свързаната с природата тема на „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ е заложена от самото начало в дизайна и планирането на курортното селище като цяло, както и на всички отделни обекти в него. Както бе описано, целият мастър план и идеен проект на обекта е насочен към създаването на усещане за близост до природата на жителите и гостите. Това е една ниша добиваща огромна популярност в световен план на всички основни туристически пазари.

Описаните по-горе специфични характеристики допринасят за превръщането на „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ в уникален проект в региона на Източна Европа, а в някои аспекти и в света.

## **12. Насърчителни мерки предоставени от Българското правителство за подпомагане на инвестиционния проект**

Мадара Юрп АД желае да се възползва от следните насърчителни мерки, предвидени в ЗНИ:

- Съкратени срокове за административно обслужване в случаите по чл. 21 от ЗНИ;
- Индивидуално административно обслужване, необходимо за осъществяване на инвестиционния проект при условията и по реда на чл. 22 от ЗНИ и глава трета от правилника;
- Институционална подкрепа по чл. 22ж, ал. 1 ЗНИ, като се създаде междуведомствената работна група за административно подпомагане на проекта за срока на действие на сертификата. Мадара Юрп АД предявява молба в работната група да участват професионалисти от следните министерства:

Министерството на околната среда и водите;

Министерството на регионалното развитие и благоустройството;

Министерството на икономиката.

Основните въпроси, по които ще е необходима институционална подкрепа във връзка с проекта са:

- съдействие за спазване на необходимите административни изисквания по Закона за опазване на околната среда и свързаните с него актове при реализирането на проекта, включително относно получаване на ОВОС;



- съдействие и съгласуване на проектите (включително издаване на разрешения за строеж) и изграждането на пътната инфраструктура на територията на проекта, както и за изграждането на 5 км от съществуващият по план стар междуградски път Варна-Бургас;
- съдействие и съгласуване на проектите (включително издаване на разрешения за строеж) и изграждането на водопроводната и канализационна мрежа, включена в проекта, включително предвидената пречиствателна станция за питейни и отпадни води;
- съдействие и съгласуване на проектите (включително издаване на разрешения за строеж) и изграждането на електропреносната и електроразпределителната инфраструктура, в частност издаване на разрешителни и съгласуване с местното електроразпределително предприятие или Националната Електрическа компания при изграждането на подстанции, трансформаторни постове и далекопровод до проекта;
- съдействие и съгласуване на проектите (включително издаване на разрешения за строеж) и изграждането на електронните съобщителни мрежи и съоръжения;
- съдействие и съгласуване на проекти за строежи за предпазване от вредното въздействие на водите, брегоукрепителни, брегозащитни и геозащитни строежи, в случай че възникне необходимост от такива;
- съдействие по съществени въпроси, които могат да възникнат при реализацията на инвестиционния проект и не могат да бъдат предвидени предварително.

Чрез прилагане на описаните по-горе мерки се цели създаване на възможност за интензивна работа по проекта и за приключването му в заложените срокове.