

Blue Bay Club AS

Notat til: Selskapets aksjonærer
Fra: Styret
Dato: 22. Mai 2014

Vedr. Sak 7 i Generalforsamling 2. Juni 2014

Styret er kjent med at en aksjonærgruppe ønsker å fremme forslag til strategi som sittende styre ikke tilrår. En naturlig konsekvens av dette vil være at sittende styre fratrer og overlater så vel administrasjon som styreplassene til representanter for denne aksjonærgruppen i Generalforsamlingen 2. Juni. Sittende styre har møtt denne grupperingen, og sittende styre vil bidra positivt til smidig overlevering til nytt styre om dette blir konklusjonen 2. Juni. Vi ønsker med dette å gi utdypende redegjørelse om status i selskapet, slik at aksjonærene har et godt grunnlag for å vurdere alternativene.

Sittende styre har oppfattet sitt mandat å være å få orden på selskapet og det bulgarske AD`et, kutte kostnadene til et minimum og få selskapet inn i frys-strategi, men samtidig vurdere salg av eiendommen «as is».

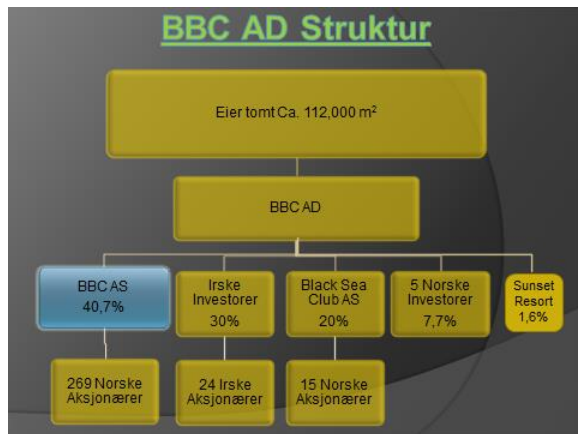
Tiltak som er gjennomført for å møte disse målene de siste årene:

- ⌘ Avviklet den kostbare managementavtalen med Edge
- ⌘ Insourcet et enkelt og rimelig management
- ⌘ Mva-registret BBC AS og fått refundert Ca MNOK 1 i mva
- ⌘ Etablert selskapsarkiv
- ⌘ Etablert en enkel WEB for info. til aksjonærene
- ⌘ Etablert formelle låneavtaler med BBC AD som sikrer våre utlån, til høy rente (20% p.a.)
- ⌘ Fått hoveddelen av de øvrige aksjonærene i AD`et til å inngå tilsvarende låneavtaler og derigjennom finansiert driften av AD`et de siste årene og sikret at aksjonærene i AD`et bidrar likt
- ⌘ Opprettet tillit til de øvrige aksjonærene i AD`et og fått organisert et operativt styre i AD`et
- ⌘ Gjennomført aksjesplitt og utstedelse av aksjer (fra midlertidige sertifikater) i AD`et
- ⌘ Gjennomført emisjon i AS`et
- ⌘ Planlagt nye aksjonærlån i AD`et for å sikre driften ut 2016
- ⌘ Fått på plass avtaler og samarbeid med Bulgarsk Advokat, Regnskapsfører og Eiendomskonsulent
- ⌘ Salgstiltak:
 - Kontaktet en rekke norske investorer for å teste mulig salg av AS`et (fremførbart underskudd + 40,7% eierskap i AD`et)
 - Kontaktet en rekke meglere for å teste interessen for salg i Bulgaria/Russland/andre markeder
 - Gitt agenter oppdrag i å teste mulig salg mot identifiserte investorer (spesielt i Russland)
 - Innledende forhandlinger med interessenter
 - Dialog med EPO og Aheloy Beach Commercial (ABC) om mulig samarbeid/fusjon
 - Fått taksert eiendommen
 - Skisseprosjekt for mulig utvikling av villaer og hotell i samarbeid med Sunset resort
 - Lokale befaringer
 - Møtt lokale utviklere

I korte trekk kan vi si at vi nå stort sett har ryddet ferdig i AS`et og AD`et, og at vi nå må vurdere hva vi gjør med eiendommen, der de åpenbare alternativene er:

- Forbli tomte-eier og selge tomten «as is» når etterspørselen bedres
- Starte utvikling av eiendommen

Eierskapet



Vi minner om at BBC AS eier 40,7% av BBC AD som igjen eier tomten.

Det medfører at eventuelle tiltak med tomten, skal besluttes i BBC AD.

Historisk har det vært vanskelig å få aksjonærene i AD`et til å samarbeide.

Tilliten mellom aksjonærgrupperingene i AD`et har vært fraværende og vi har brukt krefter på å etablere denne tilliten som nå gir oss styringsfart i AD`et.

BBC AS har 2 av 5 styremedlemmer i AD`et, herunder styreleder.

De Irske Investorene har betydelige utfordringer med å følge opp sine betalingsforpliktelser og flere av de øvrige AD-aksjonærene har meddelt at de vurderer om det er verd å bruke mere penger på dette prosjektet.

Om markedet og vår tomt

Det Bulgarske feriemarkedet utvikler seg positivt, men området preges av mange uferdige prosjekter som helt eller delvis har stoppet opp. Dette gjelder både leiligheter, hoteller og villaer.

Det er styrets oppfatning at hoveddelen av disse prosjektene bør ferdigstilles/absorberes, før man igangsetter nye prosjekter.

Vår eiendom ligger Ca 1,5 km fra nærmeste strand og det finnes ingen landsby i nærheten.

Det finnes heller ingen golfanlegg i området, men det planlegges et badeland, som etter vår erfaring enda ikke er påbegynt.

Det betyr at det ikke er lett å tenke seg at turister ved vår eiendom skal kunne finne aktiviteter utenfor egen eiendom/resort. Vår eiendom er avskåret fra havet med en vei som stadig øker i omfang, mens strandlinjen ikke eies av oss og ei heller er sandstrand.

De etablerte resortene er stort sett solgt til enkeltinvestorer som eier enkeltleiligheter som leies ut når ikke eieren selv bruker disse.

P.g.a. lokale klimatiske forhold, er sesongen ikke stort lengre enn norsk sommer.

Russere utgjør en voksende brukergruppe, men disse legger igjen langt mindre penger enn vesteuropeiske turister, og har et noe frynsete rykte, som drar imagen ned.

Eiere av leiligheter i Sunset Resort, melder at den korte sesongen sammen med høye administrasjonskostnader og lav utleiegrad, gjør at utleien de siste årene knapt dekker driftskostnadene.

Vår eiendom er kjøpt for utbygging av en stor resort med mange leiligheter – derav også prisen.

Høy tomteutnyttelse gir høy tomtepris.

Vår tomt er kjøpt med et godkjent byggeprosjekt, som allerede er gammeldags.

Det er normalt at prosjekter må omprosjekteres om de ikke blir bygget tidlig i en planfase.

Vår byggetillatelse er tidsbegrenset, men vi antar at dette prosjektet uansett må omprosjekteres, så sittende styre vil anbefale å ikke bruke mye ressurser på å videreføre denne byggetillatelsen.

Ny Bulgarsk lov gjør at tomt som ikke er utbygget ihht godkjente planer innen noen år, faller tilbake på tidligere regulering (i vårt tilfelle landbruk). Det er lite praksis med denne loven enda, men dette kan være en utfordring. På den annen side vil vår tomt trolig kunne bli regulert tilbake til resort-formål på et senere tidspunkt når noen konkret vil starte utbygging.

Om man tillater bygging av villaer, kan dette forringe muligheten for en resort i ettertid, når markedet måtte bli bedre, med dertil betydelig verdireduksjon.

Vi har begrenset kjennskap til den bulgarske forretningskulturen, lokalmarkedet, lover og forskrifter – dette er en utfordring det må jobbes mer med. Vi mener det er en prioritert oppgave å etablere lokale kontakter vi kan stole på, som kan følge opp lokale myndigheter, reguleringsplaner etc. på våre vegne og på et bulgarsk vis.

Vi har vurdert forskjellige utviklingsformer for vår eiendom ut ifra teorien om at det å utvikle eiendommen et stykke på veien, gir mer verdi enn å selge den «as is».

Vi har vurdert villaer, hoteller, leiligheter, spesial-resorts og sågar næring.

Alle slike tiltak krever betydelige investeringer både i planlegging og tidlige infrastrukturinvesteringer i et marked der man kan velge fritt i halvferdige prosjekter. Slike grunnlagsinvesteringer må man påregne å ta på egen bok før eventuelle nye investorer er villige til å overta/kjøpe.

Vi har derfor ment at det hittil er for høy risiko i slike utviklings-grep, men dette er under løpende vurdering. Det foreligger p.t. et tilbud på å utvikle en masterplan for wellness-senter på eiendommen for utvikling av resort, basert på lokalt mineralvann-SPA og leire-behandlinger som regionen er kjent for. Det er foreløpig betydelig sprik i syn på om dette er lurt - i AD-styret.

Det er svært få tomtosalg i området de senere årene, og de fleste meglerne vi har kontaktet råder oss til å vente med å selge til «bedre tider». Meglerne er lite interessert i salgsoppdrag, da de har lite tro på salgssuksess. Eiendommen ble i 2013 verdivurdert at et internasjonalt stort eiendomsbyrå, til MEUR 4,3 solgt «as is» i dag. P.g.a. AD`ets lån fra AS`et, ville vi fått Ca 45% av et slikt salgspromy, hvilket i dag utgjør Ca MNOK 15 (Ca 40 øre/aksje).

Hoveddelen av våre aksjer er kjøpt for 10 øre (emisjonen i 2013).

Tomteprisene er nå på et svært lavt nivå, og det skal lite bedring til i markedet før tomteprisen dobler seg.

Sittende styre ønsker at BBC AS skal videreføre arbeidet med å sikre gode relasjoner mot medaksjonærene i BBC AD, holde kostandnivået på et minimum, teste salg av BBC AD «as is» til minimum MEUR 3, og vurdere alle gode forslag uten behov for BBC-investeringer. Vi ønsker å jobbe for bedre lokal tilstedeværelse for å sikre våre interesser. Sittende styre mener den beste verdiutviklingen gjøres ved å forbli eier av tomten til markedet bedres og selge den da.

Styret vil redegjøre nærmere for dette i Generalforsamlingen 2. Juni.