

Междинен доклад за дейността на „Мадара Юръп“ АД

за първото тримесечие на 2013 г., съгласно чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК

1. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие.

На 05.02.2013 г., с вписване 20130205103306 в Търговски Регистър към Агенцията по вписванията са отразени промени по партидата на Дружеството в съответствие с решенията гласувани на проведеното извънредно общо събрание на акционерите на 07.01.2013 г. Промените се изразяват в:

- промяна фирмата на „Мадара Юръп“ АД (Madara Europe AD);
- промяна в предмета на дейност: инвестиране в недвижими имоти, включително продажба и покупка на недвижими имоти, инвестиции в земя, инфраструктура, жилищни и вилни имоти, придобиване на други дружества, посреднически услуги, както и всякакви други дейности, които не са забранени от закона.;
- промяна в седалище и адрес на управление на: гр. Варна, бул“Княз Борис I ви, 82, ет.2;
- освобождаване на членовете на СД и избор на нов СД в състав: Скот Пъркинс, Людмил Гачев, Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид, представлявано от г-н Пол Райли, който ще управлява и представлява Дружеството пред трети лица.
- Номиналът на една акция се променя от 2 лева на 1 лев и съответно капитала на Дружеството се състои от 50,000 броя акции.
- Обявен е нов Устав на Дружеството.

1.1. Придобиване на ДМА.

За периода 01.01.2013 г. - 31.03.2013 г. дружеството не е придобило дълготрайни материални активи.

1.2. Резултати от основна дейност

За периода 01.01.2013 г. – 31.03.2013 г., Дружеството е извършило разходи свързани с обичайната дейност в размер на 74 хиляди лева.

Към 31.03.2013 г. „Мадара Юръп“ АД има вземания по ДДС за възстановяване в размер на 13 хил. лв. Дружеството има краткосрочни задължения към доставчици в размер на 40 хил. лв. и по получен заем – 39 хил.лв.

Счетоводната загуба на дружеството към 31.03.2013 г. е в размер на 115 хил. лева.

Interim Activity Report of „Madara Europe” AD

For the first quarter of 2013, according Art. 100o, paragraph 4, p. 2 of Public Offering of Securities Act

1. Information about important events that occurred during the period and cumulatively from the beginning of the financial year to the end of the respective three months period.

Changes have been made in the Company’s account in the Commercial Register at the Registry Agency on 05.02.2013 with an entry 20130205103306 in accordance with the resolutions voted on the extraordinary general meeting of shareholders held on 07.01.2013. The changes are as follows:

- Change of the business name of the Company to Madara Europe AD;
- Change in the scope of activities: investment in real estate, including buying and selling of real estate, investment in land, infrastructure, residential and holiday property, acquisition of other companies, intermediary activities, as well as any other activities not prohibited by the law;
- Change in the seat and address of management: 82, Knyaz Boris I Bld., fl. 2, Varna.
- Removal of the members of BD and appointment of new members of BD: Scott Perkins, Ludmil Gachev Rainbow Malta (Holdings) Limited represented by Mr Paul Riley as the Executive Director of the Company who will manage and represent the Company before third parties.
- the nominal value of the shares changes to BGN 1 each and hence the share capital of the Company will consist of total of 50,000 (fifty thousand) shares.
- Adopted a new Articles of Association

1.1. Acquisition of Fixed Assets.

For the period 01.01.2013 - 31.03.2013, the company has not acquired fixed assets.

1.2. Results from operating activities

For the period 01.01.2013 - 31.03.2013, the Company has incurred expenses related to its ordinary activities, amounting to BGN 74 thousand.

As at 31.03.2013 „Madara Europe” AD has receivables on claimed VAT of BGN 13 thousand. The company has short term liabilities to suppliers amounting to BGN 40 thousand and loan liabilities of BGN 39 thousand.

The Company’s accumulated accounting loss as at 31.03.2013 is BGN 115 thousand.

2. Информация за сключените големи сделки между свързани лица.

За периода 01.01.2013 г. – 31.03.2013 г. „Мадара Юръл“ АД не е сключвало големи сделки със свързани лица, изключвайки сделки от обичайна стопанска дейност.

3. Рискове, свързани с дейността на „Мадара Юръл“ АД

Рисковете, поместени в тази точка, са свързани с дейността на „Мадара Юръл“ АД.

Възможно е бъдещите резултати от дейността на емитента да се различават от заложените прогнозни резултати под влияние на рисковите фактори. В резултат на това е възможно инвеститорите да загубят частично или изцяло своите инвестиции.

„Мадара Юръл“ АД е изложено на специфични рискове. Те от своя страна оказват влияние както индивидуално, така и като набор от фактори. Някои от рисковете, пред които е изправено Дружеството могат да бъдат ограничени, и техните последици да бъдат смекчени, докато други са извън контрола и възможността на Дружеството за тяхното регулиране.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непридвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Пазарен Риск.

„Мадара Юръл“ АД наскоро прие промени в предмета си на дейност и се фокусира в извършване на инвестиции в недвижими имоти. Стратегията на Дружеството е да разработи жилищни курорти от висок клас, предимно на Черноморското крайбрежие.

Един от ключовите стратегически проекти на Дружеството е проект „Блек сий гардънс“ в землището на гр. Бяла в близост до Черноморското крайбрежие, за чиято реализация Дружеството възнамерява да придобие 100% от акциите от капитала на дружества, които вече притежават земя в гр Бяла, както и да закупи допълнително земя в Бяла.

Проектът „Блек сий гардънс“ е разработен от международно признатото архитектурно бюро Foster + Partners (www.fosterandpartners.com) до етап детайлен мащър план. Първоначалният проект е за около 7,600 жилища (1 млн. м2), 151,000 м2 хотелска част и 35,000 м2 площ за заведения за хранене / свободно време, или разгънатата застроена площ (РЗП) от 1.2 млн. м2.

2. Information on major transactions concluded between related parties.

For the period 01.01.2013 - 31.03.2013 „Madara Europe“ AD has not made material transactions with related parties, excluding transactions in the ordinary course of business.

3. Risks related to the activity of „Mayfair Group“ AD

Risks appearing in this section are related to the activities of Madara Europe AD.

It is possible that future performance of the issuer to differ from those laid down in the Prospectus forecasts under the influence of risk factors mentioned in the Prospectus. As a result, it is possible investors to partially or completely lose their investments.

Madara Europe AD is exposed to a specific risks. They in turn affect both individually and as a set of factors. Some of the risks facing the Company may be limited, and their consequences can be mitigated, while others are beyond the control and the ability of the Company for their regulation.

Comprehensive Plan the Company's risk management focuses on no proposal from financial markets and seeks to minimize the potential negative impact on the financial position of the Company

Market Risk.

Madara Europe AD recently adopted changes to the scope of activities of the business to focus on investment in real estate. The Company's strategy is developing high-end residential resorts, primarily on the Black Sea coast.

One of the Company's key strategic developments, is the Black Sea Gardens Project located close to the town of Byala on the Black Sea Coast, for which realisation the Company intends to acquire 100% of the shares of equity of entities which already possess land in Byala as well as to purchase additional land in Byala.

The development called “Black Sea Gardens” has been designed for the area by internationally-renowned architectural practice Foster + Partners (www.fosterandpartners.com) up to Detailed Masterplan stage. The original design was for approximately 7,600 dwellings (1M m2), 151,000m2 of hotel space, and 35,000m2 of food & beverage / leisure, giving a Total Build Area (TBA) of 1.2M m2.

Дружеството 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. Дружеството също възнамерява да предложи услуги по управление на собствениците на жилищата.

Дружеството е извършило подробно проучване на международния пазар за тези имоти и смята, че жилищните имоти могат да бъдат продадени за €2,000 на квадратен метър. Въз основа на средната площ на жилище от 120 кв. м, брутните приходи от продажба на жилищата се изчисляват на €360,000,000. Общите разходи за завършване на проекта се изчисляват на €287,500,000, а потенциалната печалба е в размер на €72,500,000.

Някои парцели в земята на проекта попадат в екологичното законодателство относно Natura 2000 и следователно са защитени зони. Въпреки че Natura 2000 не означава абсолютно ограничение на проекти за недвижими имоти, всяко преработване на Проекта трябва да отговаря на изискванията на Natura 2000, което е възможно значително да намали печалбите за Компанията. Затова съществува риск размерът на Проекта да бъде значително намален или той да не получи изобщо разрешение за строеж.

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.

Ценови Риск. Проявлението на този риск е свързано с потенциалната опасност от понижение на цените на предлаганите от дружеството имоти.

Увеличена Конкуренция. В Българ презастрояване на Черноморието с голям брой нискокачествени сгради и комплекси. Въпреки това се счита, че конкуренцията на пазара в сегмента на луксозните имоти, в който се позиционира Дружеството е относително слаба и сектора е все още в растяща фаза. Също така се счита, че проектът Блек Сий Гардънс няма пряка конкуренция на пазара към момента, защото той предвижда използване на екологично чисти материали в строителството му и като цяло изграждане на комплекс с минимални емисии на въглероден двуокис.

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 carried out extensive market research on the international market for these properties and believe that the residential properties can be sold for €2,000 per square metre. Based on an average size residential unit of 120m² the gross revenue for the sale of the residential units is estimated to be €360,000,000. The total cost of completing the development is of €287,500,000 and the estimated profit is €72,500,000.

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 redesign of the Project will have to meet the standards of Natura 2000 which could potentially significantly reduce the returns available to the Company. Therefore there is a risk of the Project being significantly reduced in size or maybe not being granted planning 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.

Price Risk. Manifestation of this risk is associated with the potential for reduction of prices of properties offered by the company.


Increased Competition. The Bulgarian Black Sea Coast is over-built with large number of low quality properties and complexes. However, it is considered that the market competition is relatively weak in the luxury properties segment, in which the Company stands and the sector is still growing phase. As well as it is considered that the Black Sea Gardens development has no direct competition on the property market at the moment because it envisages use of environmental friendly materials and overall construction of a carbon free development.

Регулаторен Риск. Степента, в която емитента е изложен на този вид риск, се измерва с възможността за промени в регулаторната рамка, регулираща дейността на емитента и неговите дъщерни дружества, които промени да доведат до рестрикции или да бъдат въведени допълнителни изисквания за осъществяване на дейността.

Regulatory Risk. The extent to which the issuer is exposed to this type of risk is measured with the possibility of changes in the regulatory framework governing the activities of the issuer and its subsidiaries, which changes lead to restrictions or to introduce additional requirements for the activity.

Дата/ Date: 26.04.2013




.....
Пол Райли / Paul Riley

**Изпълнителен директор / Executive director
Мадара Юрџп АД / Madara Europe AD**