

Мадара Юръп АД
(предходна фирма: „Мейфеър Груп“ АД)

Доклад за дейността

Финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2012
(с независим одиторски доклад)

Доклад за дейността на Мадара Юръп АД
(с предишно наименование „Мейфеър Груп“ АД)
съгласно чл.32, ал.1, т.2 от Наредба N 2

Настоящият Годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството като обхваща едногодишния период от 1 януари 2012 г. до 31 декември 2012 г.

Дружеството се съобразява, прилага и спазва в дейността си корпоративните практики и международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, заложен в Националния кодекс за корпоративно управление. В тази връзка на проведено заседание на 15.12.2009 г. Съветът на директорите на “Мейфеър Груп” АД прие Програма за добро корпоративно управление на дружеството.

I. Обща информация за „Мейфеър Груп“ АД.

„Мейфеър Груп“ АД е акционерно дружество със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. “ Джеймс Баучер” № 103, ет. 1, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200341288.

Дружеството има едностепенна система на управление.

След края на отчетният период предмет на настоящия доклад настъпват промени в наименование, седалище, адрес на управление, предмет на дейност, състав на управителни и контролни органи на Дружеството, номинална стойност на акция и др., които са валидни към датата на изготвяне на настоящия доклад (виж т.22).

Членове на Съвета на директорите на Дружеството през 2012г. са:

- Христо Христос –Изпълнителен Директор;
- Елени Караяни – член на Съвета на директорите;
- Евангелия Пахиду – член на Съвета на директорите;
- Теодорос Хрисис – член на Съвета на директорите;
- Илиас Караволиас – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява през 2012г от изпълнителният директор Христо Христос.

Акционерен капитал: Дружеството е с капитал 50 000 лв.

Брой акции: 25 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 2 лев всяка.

Дружеството не е упълномощавало прокурист или друг търговски пълномощник.

Дружеството е установило трайни отношения с Пиреос банк България АД – клон Витоша, гр. София, бул. “Витоша” № 3.

Одитор на годишните финансови отчети на Дружеството за 2012г. е КПМГ България ООД, регистрирано одиторско предприятие.

Основната дейност на Дружеството през отчетния период е съсредоточена в учредяване и придобиване на дялове от дружества, осъществяващи дейност в сферата на медицинските услуги, предлагани в лечебните заведения за извънболнична помощ, както и кол-центрове, обхващащи услуги в областта на продажбите и маркетинга и предлага услуги на клиенти, като например телефонни компании, банки и др.

Към момента на изготвяне на доклада, няма разкрити клонове на дружеството.

1. Информация в стойностно и количествено изражение на основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година

Дружеството не е предоставяло услуги, съобразно предмета си на дейност и съответно не са регистрирани приходи от продажби на услуги за периода.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за предоставянето на услуги с отразена степен на зависимост по отношение на всеки отделен клиент, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, Дружеството не е предоставяло услуги, съобразно предмета си на дейност и съответно не са регистрирани приходи от продажби на услуги за периода.

2.1 Информация относно дейността на дружеството

За периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г. дружеството не е реализирало приход от продажби и финансова дейност, а единствено други приходи в размер на 6 хил. лева от отписване на стари задължения към доставчици, които са определени от Ръководството като недължими. Дружеството е акумулирало разходи от обичайната дейност в размер на 6 хиляди лева. Финансовият резултат на „Мейфеър Груп“ АД след данъци за 2012 г. е в размер на 0 хил. лева.

Към 31.12.2012 г. „Мейфеър Груп“ АД няма вземания. Дружеството има краткосрочни задължения в размер 1 хил. лв.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента

През 2012 г. дружеството няма сключени големи сделки.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки извън обичайната му дейност, по които емитентът е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

Дружеството няма сключени сделки със свързани лица.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2012 г. няма събития с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността на дружеството.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово.

През 2012 г. дружеството няма сключени сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците /начините на финансиране.

Дружеството няма участия в капитала на други дружества.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружеството-майка в качеството им на заемополучатели договори за заем.

Дружеството няма сключени договори за заем.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем.

Дружеството не е предоставяло заеми.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

Не е извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е публикувало прогнози за финансов резултат за 2012 год.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Дружеството успешно управлява финансовите си ресурси и нормално обслужва задълженията си.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Дружеството ще реализира инвестиционните си намерения със собствени средства и привличане на средства чрез увеличение на капитала на дружеството с механизма на публично предлагане на акции.

На Общо събрание на акционерите на Дружеството проведено на 07.03.2013г. се одобри сключване на договор за револвиращ кредит с акционера Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид, Малта с максимален размер до 100 мил. евро.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

15. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетния период не са настъпили промени.

16. Размер на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните или контролните органи за отчетната година, изплатени от емитента или неговите дъщерни дружества, независимо от това дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата:

През 2012 г. членовете на съвета на директорите не са получавали възнаграждение.

17. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи акции на емитента.

Акционер	Пряко участие		Чрез свързани лица	
	бр. акции	% участие	Брой акции	% участие
Христо Христос	20 000	80	25 000	100
Евангелия Пахиду	5 000	20	25 000	100

Пряк контрол върху дружеството е упражнявал Христо Христос, притежаващ 20 000 броя акции, съответстващи на 80% от капитала на „Мейфеър Груп“ АД.

Предвид роднинската връзка между Христо Христос и Евангелия Пахиду, които са съпрузи, тези две лица притежават 100% от капитала на дружеството и са упражнявали контрол върху „Мейфеър Груп“ АД.

Няма физически лица, осъществяващи непряк контрол върху дружеството.

Няма юридически лица осъществяващи пряк или непряк контрол върху дружеството.

Членовете на СД нямат привилегии и права за придобиване на акции на дружеството.

През отчетната година не са придобивани акции на дружеството от страна на членовете на СД.

На 29.11.2012 г. членовете на СД прехвърлят 100% от акциите на Дружеството на: Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид, град Корми, Malta.(24999 акции) и Радослав Димитров (1 акция.). В последствие, на 28.12.2012г., Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид прехвърля 5% от акциите си на Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид, Британски Вирдински о-ви.

Членовете на СД не са сключвали договори по чл. 240б от Търговския закон.

18. Участие на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

Към 31.12.2012г., за Христо Христос са налице следните обстоятелства:

1. Юридическите лица, в които притежава пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които има контрол са:

- “Христос Христо” Гърция – 100 % пряко
- Мейфеър Клъб АЕ Гърция – 80% пряко и 20% - непряко
- Пололос Г. Георгиос & СИА ЕЕ Гърция – 50 % пряко
- Христо Д. Христос & СИА ОЕ Гърция – 50% пряко и 50% - непряко
- Х. Христо & СИА ЕЕ Гърция – 60% пряко и 40% - непряко
- Х. Христо – Ц. Пололос ЕЕ Гърция – 50% пряко
- Христо Пололос ООД Гърция - 70% пряко
- Христо Христос МОН. ООД Гърция -100% пряко
- MAYFAIR ENERGY ООД Гърция -100% пряко
- Гено – тайп биотехнологии АЕ Гърция -51% пряко
- EUROMED Гърция - 29% пряко
- NINETY-SIXTY-NINETY ВПЕ Гърция – 49% пряко и 51% - непряко
- CH.CHRISTOU - EVAGG.PACHIDOU ОЕ Гърция – 50% пряко и 50% - непряко
- Пахидис & СИА ОЕ Гърция - 30% непряко
- Телецентър ООД Гърция - 40% непряко

2. Юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участва, или чиито прокурист е:

- “Христос Христо” Гърция – изпълнителен директор
- Мейфеър Клъб АЕ Гърция Гърция – президент

Към 31.12.2012г за Теодорос Хрисис са налице следните обстоятелства:

1. Юридическите лица, в които притежава пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които има контрол са:

- Absolute Construction АД – 31% пряко
- Ай Би Кънсалтънтс АД – 34 % пряко
- София Файненс АД - 25% пряко
- Имарет Уинд Проджект АД - 50% пряко
- Stel Solar 1 АД - 25% пряко
- Алтърнатив Кънстракшън АД- 50% пряко
- СФ Глобъл Фонд ЕАД - 50% непряко
- Даймънд Енерджи АД - 30% непряко
- И-Контент ООД - 25% непряко
- ЕсЕфПи Акаунтинг ООД - 45% непряко
- Counselor ООД - 50 % пряко

2. Юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участва, или чиито прокурист е:

- Ипократис Хелт Инвестмънт АД – член на СД
- Absolute Construction АД - член на СД
- Ай Би Кънсалтънтс АД – член на СД
- Глоуб Фарм АД – член на СД
- Мейфеър Груп АД – член на СД
- Уинд Форс Инвестмънтс АД - член на СД
- Имарет Уинд Проджект АД - член на СД
- Съркъл Клуб АД - член на СД
- СФ Глобъл Фонд ЕАД - член на СД
- София Файненс АД - член на СД
- Даймънд Енерджи АД – член на СД
- Карма Комерс АД – член на СД
- Ви Ес Холдингс АД – член на СД
- Они Холдингс АД – член на СД
- Wind Force Inv. АД - член на СД
- Стел Солар 1 АД - член на СД
- Control System Holding АД -член на СД
- Anax development АД-член на СД
- 'E- click BG' АД -член на СД
- Counselor ООД – Управител

Към 31.12.2012 за Евангелия Пахиду са налице следните обстоятелства:

1. Юридическите лица, в които притежава пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които има контрол са:

- Пахидис & СИА ОЕ Гърция – 30% пряко
- Телецентър ЕПЕ Гърция – 40% пряко
- Христо Христос & СИА ОЕ Гърция – 50% пряко и 50% - непряко
- Х. Христос & СИА ЕЕ Гърция – 40% пряко и 60% - непряко
- Мейфеър Клъб АЕ Гърция – 20% пряко и 80% - непряко
- NINETY-SIXTY-NINETY LTD Гърция – 51% пряко и 49% - непряко
- CH.CHRISTOU - EVAGG.PACHIDOU ОЕ Гърция – 50% пряко и 50% - непряко
- „Христос Христо“ Гърция - 100% непряко
- Пололос Г. Георгиос & СИА ЕЕ Гърция - 50% непряко
- Мейфеър Дивелопмент СРЛ Гърция - 35% непряко
- Х. Христо – Ц. Пололос ЕЕ Гърция - 50% непряко
- Христо Пололос ООД Гърция - 50% непряко
- Христо Христос МОН. ООД Гърция - 100% непряко
- MAYFAIR ENERGY ООД Гърция - 100% непряко
- Гено – тайп биотехнологии АЕ Гърция - 50% непряко
- EUROMED Гърция - 29% непряко

2. Юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участва, или чиито прокурист е: няма

Към 31.12.2012 за Елени Караяни са налице следните обстоятелства:

1. Юридическите лица, в които притежава пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които има контрол са: няма

2. Юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участва, или чиито прокурист е: няма

Към 31.12.2012 за Илнас Караволиас са налице следните обстоятелства:

1. Юридическите лица, в които притежава пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които има контрол са: няма

2. Юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участва, или чиито прокурист е:

- Марбъл Артс АД – член на СД
- София институшънъл кетъринг АД - член на СД

19. Информация за известиите на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери. На Дружеството не са известни договорености, в следствие на които в бъдещ период могат да настъпят промени в относителния дял на акциите, притежавани от настоящите акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал. Ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни дела, вземанията или задълженията, които заедно или поотделно възлизат на най-малко 10% от собствения му капитал.

21. Важни научни изследвания и разработки

За 2012 г. Дружеството не е поръчвало и не е извършвало важни научни изследвания и разработки.

22. Важни събития, които са настъпили след датата на отчетния период и преди датата на изготвяне на годишният финансов отчет

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 Юрпън“ 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 1ви, 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.

23. Придобити и прехвърлените през годината собствени акции

Към момента на изготвяне на доклада, няма извършени придобивания на собствени акции от страна на дружеството.

24. Данни за директора за връзки с инвеститорите.

Сергей Методиев Стоименов
Адрес за кореспонденция: гр. София 1407, район Лозенец,
бул. „Джеймс Баучер“ № 103, ет. 1
Телефон: 02/962 14 88, Факс: 02/962 44 74

Считано от 01.02.2013г. длъжността Директор за връзка с инвеститорите се заема от:

Александър Силвиянов Иванов,
Адрес за кореспонденция: гр. Варна, бул. Княз Борис 1ви, №82, ет. 2, Тел/факс: 052/610367

25. Инвестиционни намерения за бъдещо развитие

Мадара Юръп АД 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, жилищни и ваканционни имоти и придобиване на други компании в тези сектори.

Дружеството идентифицира няколко проекта и поземлени имоти, които ръководството смята, че са подходящи за бъдещо разработване и постигане на стратегията на Дружеството 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 мащабен 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.

Дружеството смята, че проект с 1,500 вили и апартаменти, заедно с хотелски и търговски съоръжения и съоръжения за свободно време и спа процедури ще съответства на настоящото законодателство, макар че акционерите трябва да бъдат наясно с рисковите фактори, описани по-долу. Възвращаемостта за Дружеството от тази предложена сделка се основава на тези преценки. Това ще даде РЗП от приблизително 250,000 м².

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.

Рискове, свързани с дейността на „Мадара Юръп“ 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 Юръп“ 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 непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Пазарен Риск.

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. 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. Българското Черноморие е презастроено 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.

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.

28.03.2013г.



Пол Райли, чрез дъщерната компания
Исполнителен директор на „Мадара Юръп“ АД