

Доклад за дейността на Мадара Юръп АД

съгласно чл.32, ал.1, т.2 от Наредба № 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 2013 г. до 31 декември 2013 г.

Дружеството се съобразява, прилага и спазва в дейността си корпоративните практики и международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, заложили в Националния кодекс за корпоративно управление. В тази връзка на проведено заседание на 15.12.2009 г. Съветът на директорите на Дружеството (с предишна фирма „Мейфеър Груп“ АД) прие Програма за добро корпоративно управление.

I. Обща информация за „Мадара Юръп“ АД.

„Мадара Юръп“ АД е акционерно дружество със седалище и адрес на управление: гр. Варна, бул. “Княз Борис I” № 82, ет. 2, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200341288.

Дружеството има едностепенна система на управление.

Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:

- Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид, представлявано от г-н Пол Райли;
- Скот Джеймс Пъркинс;
- Людмил Владимиров Гачев.

Дружеството се **представява** от изпълнителният директор Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид, малтийско чуждестранно юридическо лице с идентификация С41426, което се представява от г-н Пол Райли.

Акционерен капитал: Дружеството е с капитал 50 000 лв.

Брой акции: 50 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка.

Дружеството не е упълномощавало **прокурист**.

Дружеството е установило трайни отношения с **банка ДСК ЕАД**, гр. Варна.

Одитор на годишните финансови отчети на Дружеството за 2013г. е КПМГ България ООД, регистрирано одиторско предприятие.

Основната дейност на Дружеството през отчетния период е свързана с организация и подготовка за стартиране на проект за значителна инвестиция в жилищни и вилни недвижими имоти. Дружеството е в начален етап от развитието си като инвеститор в недвижими имоти.

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 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. дружеството не е реализирало приход от продажби и от финансова дейност. Дружеството е акумулирало разходи от обичайната дейност в размер на 250 хиляди лева и финансови разходи в размер на 5 хил. лв. Финансовият резултат на Дружеството след данъци за 2013 г. е загуба от 255 хил. лева.

Към 31.12.2013 г. Дружеството има вземания по ДДС за възстановяване. Дружеството има краткосрочни

задължения в размер 109 хил. лв. и задължения по получен заем от основния акционер в размер на 157 хил.лв.

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

През 2013 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 е сключило договор за револвиращ кредит с инвестиционна цел с основния акционер и член на СД- Рейнбоу Малта Холдингс Лимитид, със следните параметри: лимит до 100 мил. евро, лихва 3м Euribor + 6% и краен срок за погасяване 28.03.2015г. През отчетният период Дружеството е усвоило 153 хил. лева от лимита и е начислило лихви в размер на 4 хил.лв. Дружеството също така е получило услуга от предприятие от групата „Бляк Сий Инвестмънт Тръст ЕАД“ в размер на 1 хил. лв. Дружеството е получило гаранции за добро управление от членовете на Съвета на директорите в размер на 8 хил.лева

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 2013 г. няма събития с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността на дружеството.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово.

През 2013 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 с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Дружеството е сключило договор за револвиращ кредит с инвестиционна цел като заемополучател с основния акционер и член на СД- Рейнбоу Малта Холдингс Лимитид, със следните параметри: лимит до 100 мил. евро, лихва 3м Euribor + 6% и краен срок за погасяване 28.03.2015г. През отчетният период Дружеството е усвоило 153 хил. лева от лимита.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Дружеството не е предоставяло заеми. Дружеството майка е предоставило кредит на Мадара Юръп АД, виж т.8.

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 2013 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 и заемни средства, както и с привличане на финансови средства чрез увеличение на капитала на дружеството с механизма на публично предлагане на акции.

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.

С решение гласувано на проведеното извънредно общо събрание на акционерите на 07.01.2013 г. и последващо вписване 20130205103306 в Търговски Регистър към Агенцията по вписванията на 05.02.2013 г., се освобождават членовете на СД и се избира 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.

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 2013 г. членовете на съвета на директорите са получили възнаграждение от Дружеството в размер на 13 хил. лв.

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

Акционер Член на СД	Пряко участие		Чрез свързани лица	
	Брой акции	% участие	Брой акции	% участие
Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид	47 498	94.99%	49,998	99.99%

Пряк контрол върху дружеството е упражнявал Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид, притежаващ 47 498 броя акции, съответстващи на 94.99% от капитала на “Мадара Юръп” АД.

Предвид факта, че Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид е свързано лице с Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид, тези две юридически лица притежават 99,99% от капитала на дружеството и са упражнявали контрол върху Дружеството.

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.

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 31.12.2013г., за Пол Райли, представляващ Рейнбоу Малта Холдингс Лимитид са налице следните обстоятелства:

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

- “Бляк Сий Инвестмънт Тръст ЕАД” – член на УС, изпълнителен директор
- “Бългериан Пропърти Инвестмънт Тръст ЕАД” – член на УС, изпълнителен директор

Към 31.12.2013г., за **Скот Пъркинс**, 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:

- Сило Кепитъл ЛЛП, Великобритания ЛЛП, Великобритания, съдружие с ограничена отговорност
- Мадара Кепитъл ЛЛП, Великобритания, съдружие с ограничена отговорност
- Пъркинс Файненшъл Лимитид, Великобритания, рег.№7019873

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

- “Мадара Бяла ЕАД” ЕИК 175182863 – член на СД
- „Мадара Кепитъл България“ ЕАД, ЕИК 175082788 – член на СД
- „Мадара Боровец“ ЕАД, ЕИК 175227835– член на СД
- „Мадара Бългериан Пропърти Фънд Лимитид“, Великобритания – член на борда
- Витек Глобал Лтд, Великобритания– член на борда
- Витек Спешълти Кемикълс, Лтд, Великобритания -член на борда
- Витек Еър Системс Лтд, Великобритания– член на борда
- Инставит Лтд, Великобритания– член на борда
- Пъркинс Файненшъл Лимитид, Великобритания – член на борда
- Сило Кепитъл ЛЛП, Великобритания – управляващ съдружник.
- Мадара Кепитъл ЛЛП, Великобритания - управляващ съдружник

19. Информация за известните 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.

На 25.06.2013г. Дружеството е подало жалба до СРС чрез КФН срещу наказателно постановление, с което е наложена глоба в размер на 2000 лева за твърдяно нарушение на чл.117,ал.2 от ЗППЦК.

21. Важни научни изследвания и разработки

През 2013 г. Дружеството не е възлагало 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

С решение на Министерски съвет на РБ от 19.03.2014 г. е одобрен Меморандум за разбирателство между Правителството на РБ и Мадара Юръп АД и предстоящо издаване на Сертификат за инвестиционен проект "Блек Сий Гардънс Еко Ризорт". С Меморандума се определя задължението на инвеститора да изпълни инвестиционния проект в в съответствие с българското законодателство и тези на държавата за предоставяне на исканите от дружеството насърчителни мерки по ЗНИ - индивидуално административно обслужване в съкратени срокове и институционална подкрепа от междуведомствената работна група.

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.

Александър Силвиянов Иванов,

Адрес за кореспонденция: гр. Варна 9002, бул.“Княз Борис 1ви“, №82, ет.2, тел/факс: 052/610367

25. Инвестиционни намерения за бъдещо развитие

Мадара Юръп АД 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 гр. Бяла.

Проектът „Блек сий гардънс“ е бил първоначално разработен от международно признатото архитектурно бюро Foster + Partners (www.fosterandpartners.com) до етап детайлен мастър план. Първоначалният проект е бил 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 преценява, че към настоящия момент проекта се нуждае от ново проектиране с цел намаляване на общата РЗП приблизително до 208,000 м², като фокуса ще е върху хотели, вилно селище, което ще функционира на хотелски принцип, търговски съоръжения и съоръжения за свободно време и спа процедури. Всяка промяна в проекта ще трябва да съответства на настоящото стриктно законодателство, макар че акционерите трябва да бъдат наясно с рисковите фактори, описани по-долу. Възвращаемостта за Дружеството от този проект се основава на тези преценки.

Дружеството възнамерява да продаде някои жилища на международни инвеститори и да запази собствеността върху хотелите, вилното селище, търговските обекти и съоръженията за свободно време и спа процедури, които да се отдават под наем на оператори. Дружеството също възнамерява да предложи на собствениците на жилищата услуги по управление и поддръжка.

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“ 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 последиствия 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.

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.

Конкуренция. Счита се, че конкуренцията на пазара в сегмента на луксозните имоти на Българското Черноморие, 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.

20.03.2014г.



Пол Райли

Изпълнителен директор на „Мадара Юръп“ АД

