

<p><b>Междинен доклад за дейността на „Мадара Юръп” АД</b> за четвъртото тримесечие на 2015 г., съгласно чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК</p> <p><b>1. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие.</b></p> <p>Не са настъпили съществени събития от началото на финансовата година до края на тримесечието.</p> <p><b>1.1. Придобиване на ДМА.</b> За периода 01.01.2015 г. - 31.12.2015 г. дружеството не е придобило дълготрайни материални активи.</p> <p><b>1.2. Резултати от основна дейност</b> За периода 01.01.2015 г. - 31.12.2015 г., Дружеството е извършило разходи свързани с обичайната дейност в размер на 43 хиляди лева. Финансовият резултат на дружеството за периода 01.01.2015г.- 31.12.2015 г. е загуба в размер на 63 хил. лева. Към 31.12.2015 г. „Мадара Юръп” АД има търговски задължения в размер на 40 хил. лв., и краткосрочни задължения по получени заеми – 104 хил.лв.</p> <p><b>2. Информация за сключените големи сделки между свързани лица.</b> За периода 01.01.2015 г. - 31.12.2015 г. „Мадара Юръп“ АД не е сключвало големи сделки със свързани лица, изключвайки сделки от обичайна стопанска дейност.</p> <p><b>3. Рискове, свързани с дейността на „Мадара Юръп“ АД</b> Рисковете, поместени в тази точка, са 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.</p> <p>„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 последствия да бъдат смекчени, докато други са извън контрола и възможността на Дружеството за тяхното регулиране.</p> <p>Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху неопределеността на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно</p>	<p><b>Interim Activity Report of „Madara Europe” AD</b> For the fourth quarter of 2015, according Art. 100o, paragraph 4, p. 2 of Public Offering of Securities Act</p> <p><b>1. Information about important events that occurred during the quarter and cumulatively from the beginning of the financial year to the end of the respective quarter.</b></p> <p>No significant changes have occurred from the beginning of the financial year to the end of the quarter.</p> <p><b>1.1. Acquisition of Fixed Assets.</b> For the period 01.01.2015 - 31.12.2015, the company has not acquired fixed assets.</p> <p><b>1.2. Results from operating activities</b> For the period 01.01.2015 - 31.12.2015, the Company has incurred expenses related to its ordinary activities, amounting to BGN 43 thousand. The Company’s financial result for the period 01.01.2015 - 31.12.2015 is loss of BGN 63 thousand. As at 31.12.2015 „Madara Europe” AD has trade liabilities amounting to BGN 40 thousand and short term loan liabilities of BGN 104 thousand.</p> <p><b>2. Information on major transactions concluded between related parties.</b> For the period 01.01.2015 - 31.12.2015 „Madara Europe” AD has not made material transactions with related parties, excluding transactions in the ordinary course of business.</p> <p><b>3. Risks related to the activity of „Mayfair Group” AD</b> 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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
--	---

въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

### **Пазарен Риск.**

„Мадара Юръп“ АД се фокусира в извършване на инвестиции в недвижими имоти. Стратегията на Дружеството е да създава жилищни курорти от висок клас, предимно на Черноморското крайбрежие.

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](http://www.fosterandpartners.com)) до етап детайлен мащър план. Първоначалният проект е бил за около 7,600 жилища (1 млн. м<sup>2</sup>), 151,000 м<sup>2</sup> хотелска част и 35,000 м<sup>2</sup> площ за заведения за хранене / свободно време, или разгъната застроена площ (РЗП) от 1.2 млн. м<sup>2</sup>.

Дружеството преценява, че към настоящия момент проекта се нуждае от ново проектиране с цел намаляване на общата РЗП приблизително до 208,000 м<sup>2</sup>, 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.

Някои парцели в Земята на проекта попадат в екологичното законодателство относно Натура 2000 и следователно са защитени зони. Въпреки че Натура

### **Market Risk.**

Madara Europe AD focuses on investment in real estate, including buying and selling of real estate, investment in land, infrastructure, residential and holiday property, and the acquisition of other companies in these sectors.

The Company has identified several projects and land parcels which the management considers to be suitable for future development and to achieve the Company's strategy of 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" had originally been designed for the area by internationally-renowned architectural practice Foster + Partners ([www.fosterandpartners.com](http://www.fosterandpartners.com)) up to Detailed Masterplan stage. The original design was for approximately 7,600 dwellings (1M m<sup>2</sup>), 151,000m<sup>2</sup> of hotel space, and 35,000m<sup>2</sup> of food & beverage / leisure, giving a Total Build Area (TBA) of 1.2M m<sup>2</sup>.

However, the Company now estimates that the project needs a redesign to reduce the TBA to approximately 208,000 sq.m with a focus on hotels, residential village operated on a hotel basis, retail, leisure and spa facilities. Any redesign will have to meet with the strict current legislation, although shareholders should be aware of the risk factors noted below. The returns available to the Company from this project are based on these estimates.

The Company intends to sell some residential units to international investors but retain the ownership of the hotel, residential village, 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.

Certain plots within the Development Land fall under the Natura 2000 environmental legislation and are therefore protected territories. Although Natura 2000

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 понижаване 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.

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.

**Competition.** It is considered that the market competition is relatively weak in the luxury properties segment on the Black Sea coast, 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 the use of environmental friendly materials and overall construction of a carbon free development.

**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: 26.01.2016



.....  
Пол Райли / Paul Riley

Изпълнителен директор / Executive director  
Мадара Юръп АД / Madara Europe AD