

**Междинен доклад за дейността  
на „Мадара Юрп“ АД**

за четвъртото тримесечие на 2023 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, и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет**

Не са настъпили съществени събития от началото на финансовата година до края на тримесечието, които имат влияние върху финансовия отчет.

**1.1. Придобиване на ДМА.**

За периода 01.01. - 31.12.2023 г. дружеството не е придобило дълготрайни материални активи.

**1.2. Резултати от основна дейност**

За периода 01.01 - 31.12.2023 г., Дружеството е извършило административни разходи свързани с обичайната дейност в размер на 8 хил. лева.

Финансовият резултат на дружеството за същия период е загуба в размер на 10 хил. лева.

**2. Рискове, свързани с дейността на „Мадара Юрп“ АД**

Рисковете, поместени в тази точка, са свързани с дейността на „Мадара Юрп“ 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 Юрп“ 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 неопределимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

**Пазарен Риск.**

„Мадара Юрп“ АД се фокусира в извършване на инвестиции в недвижими имоти, вкл. покупко-продажба, инвестиции в земя, инфраструктура, жилищни и ваканционни имоти и придобиването на

**Interim Activity Report  
of „Madara Europe“ AD**

For the fourth quarter of 2023, according Art. 100o,  
paragraph 4, p. 2 of Public Offering of Securities Act

**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 and for their influence on the results of the financial statements.**

No significant changes have occurred from the beginning of the financial year to the end of the quarter, which have affected the financial statements.

**1.1. Acquisition of Fixed Assets.**

For the period 01.01. - 30.09.2023, the company has not acquired fixed assets.

**1.2. Results from operating activities**

For the period 01.01– 31.12.2023, the Company has incurred admin expenses related to its ordinary activities amounting to BGN 8 thousand.

The Company’s financial result for the same period is loss amounting to BGN 10 thousand.

**2. Risks related to the activity of „Madara Europe“ 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. 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.

The comprehensive plan of the management of the Company for risk management focuses on the unpredictability of financial markets and seeks to minimize the potential negative impact on the financial position of the Company

**Market Risk.**

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

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 „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 мастър 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 разгънатата 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 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

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 project 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 property 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 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

<p>получи изобщо разрешение за строеж.</p> <p>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.</p> <p><b>Ценови Риск.</b> Проявлението на този риск е свързано с потенциалната опасност от понижение на цените на предлаганите от дружеството имоти.</p> <p><b>Конкуренция.</b> 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.</p> <p><b>Регулаторен Риск.</b> Степента, в която емитента е изложен на този вид риск, се измерва с възможността за промени в регулаторната рамка, регулираща дейността на емитента, които промени да доведат до рестрикции или да бъдат въведени допълнителни изисквания за осъществяване на дейността.</p> <p><b>3. Информация за сключените съществени сделки между свързани лица.</b></p> <p>Няма сделки между свързани лица през тримесечието, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през този период.</p> <p>Сделките със свързани лица са оповестени в бележките към финансовия отчет.</p>	<p>granted planning permission at all.</p> <p>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.</p> <p><b>Price Risk.</b> Manifestation of this risk is associated with the potential for reduction of prices of properties offered by the company.</p> <p><b>Competition.</b> 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.</p> <p><b>Regulatory Risk.</b> 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 which changes could lead to restrictions or to introduce additional requirements for the activity.</p> <p><b>3. Information for significant transactions between related parties.</b></p> <p>No significant transactions between related parties during the quarter, which have influenced the financial position or result of the company in the period.</p> <p>The transaction with related parties are disclosed in the notes to the financial statements.</p>
---	---

Дата/ Date: 29.01.2024



Пол Райли / Paul Riley

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