

## Годишен доклад за дейността за 2025 г.

Настоящият доклад за дейността на „Мадара Юръп“ АД (Дружеството) представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството през изтеклата година. Той съдържа информацията по чл.39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както и Приложения №2 и №3 към чл.10 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

Докладът съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

### I. Обща информация за Дружеството

„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 към 31.12.2025 г. са:

- Пол Райли;
- Жаклин Райли;
- Христо Валериев Соколарски.

Дружеството се **представява** от изпълнителния директор 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.

**Одитор** на годишните финансови отчети на Дружеството за 2025 г. е „Ековис Одит България“ ООД одиторско дружество, рег.№ 114.

**Предметът на дейност** на Дружеството включва 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, и др.

### II. Преглед на дейността и състоянието на Дружеството

#### 1. Основна дейност

Дружеството е в начален етап от развитието си като инвеститор в недвижими имоти. През отчетния период дейността на Дружеството е свързана с организация по осигуряване на финансиране и намиране на партньори за реализация на проекти изискващи значителни инвестиции в сектор ваканционни недвижими имоти.

#### 2. Основни финансови показатели

За годината завършваща на 31.12.2025 дружеството не е реализирало приходи от продажби и от финансова дейност. Дружеството е извършило разходи в обичайната дейност в размер на 8 хил. лева. Финансовият резултат на Дружеството след данъци за 2025 г. е загуба от 10 хил. лева. Натрупаната загуба към 31.12.2025 г. е в размер на 104 хил. лв. Дружеството има задължения по получен заем от свързано лица в размер на 53 хил. лв. и внесените депозити за гаранции за управление от членовете на СД.

**3. Нефинансова информация, включително въпроси свързани с екологията и служителите.**

Дружеството се намира в начален стадий от развитието си и към 31.12.2025 г. няма назначени служители с изключение на директора за връзки с инвеститорите. Политиката на Дружеството е да бъде коректен работодател като урежда отношенията със служителите си с индивидуални трудови договори. Размерът на разходите за заплати и осигуровки за 2025 г. е 1 хил. лв. В бъдещото си развитие Дружеството ще спазва стриктно всички екологични норми от националното законодателство приложими за дейността му.

**4. Рискове свързани с дейността на Дружеството**

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 Юрпън” 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.

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 проекти 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 проектиране трябва да отговаря на изискванията на Натура 2000, което е възможно значително да намали печалбите за Компанията. Затова съществува риск някои от проектите да не се реализират в първоначално планирания обем или да не получат 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 ангажира международни и местни архитекти с голям опит, за да се гарантира, че за проектите 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 проектите нямат пряка конкуренция на пазара към момента, защото те предвиждат използване на екологично чисти материали в строителството и като цяло изграждане на комплекси с минимални емисии на въглероден двуокис.

**Политически и регулаторен риск.**

Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в стопанското законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.

Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажиментите за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България и в Черноморския регион, в т.ч. продължаващата военна агресия на Русия срещу Украйна.

Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, които касаят стопанския и инвестиционния климат в страната. 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.

### **III. Важни събития настъпили след датата към която е съставен годишния финансов отчет**

Информация за събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване във финансовия отчет, които са се случили за периода от отчетната дата до датата, на която финансов отчет е одобрен за издаване от съвета на директорите е представена в бележка 17 от годишния финансов отчет.

### **IV. Бъдещо развитие на Дружеството**

Мадара Юрп 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.

### **V. Научноизследователска и развойна дейност**

Дружеството не е възлагало и не е извършвало научни изследвания и разработки.

### **VI. Информация за придобиване на собствени акции по реда на чл.187д от Търговския закон**

**1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето.**

През 2025 г. няма извършени придобивания и прехвърляне на собствени акции от страна на Дружеството.

**2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват.**

Към 31.12.2025 г. Дружеството не притежава собствени акции

### **VII. Информация изисквана по реда на чл.247 от Търговския закон**

**1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите**

През отчетната година членовете на съвета на директорите (СД) не са получавали възнаграждения.

**2. Информация за придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството**

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

Към 31.12.2025 г. акции/облигации на Дружеството не са притежавани от членовете на СД.

**4. Информация за правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството.**

Членовете на съвета на директорите на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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

**5. Информация за сключени през 2025 г. от дружеството договори по чл. 240б от Търговския закон с членове на съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.**

Не са сключвани договори от дружеството по чл.240б от Търговския закон с съвета на директорите на дружеството или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

**6. Участие на членовете на съветите 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 31.12.2025 г., за **Пол Райли** 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:

- няма

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

- „Бългериан Пропърти Инвестмънт“ Тръст ЕАД – член на СД и изпълнителен директор.
- „Бългериан Агриленд“ ЕООД – управител.

Към 31.12.2025 г., за **Жаклин Райли** не са налице други участия.

Към 31.12.2025 г. за **Христо Соколарски** не са налице други участия.

### **VIII. Наличие на клонове на предприятието**

Дружеството няма разкрити клонове.

### **IX. Финансови инструменти**

Използваните от Дружеството финансови инструменти са недеривативни и представляват търговски и други вземания, предоставени заеми, пари и парични еквиваленти, заеми и търговски и други задължения.

Детайлно оповестяване на използваните финансови инструменти е направено в бележка 15 към годишния финансов отчет. В същата бележка е представена максималната кредитна експозиция на Дружеството към датата на баланса, както и експозицията му към ликвиден, валутен и лихвен риск заедно с анализ на чувствителността.

**Х. Допълнителна информация по Приложение № 2 от Наредба №2 от 09.11.2021 г. на КФН.**

**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 реализирани приходи от продажби 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.

**3. Информация за сключени съществени сделки**

През 2025 г. дружеството няма сключени съществени 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, или съществено се отклоняват от пазарните условия, 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**

През отчетният период Дружеството е усвоило 8 хил. лева от лимита по договор за револвиращ кредит за оборотни средства с предприятието под общ контрол „Бългериан Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД.

При осъществяването през периода сделки със свързани лица няма отклонение от пазарните цени и не са сключвани сделки извън обичайната дейност на емитента.

**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 2025 г. няма събития с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността на дружеството.

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента**

През 2025 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 група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството 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.**

През 2025 г. Дружеството не е сключвало нови договори за заем като заемополучател.

**9. Информация за отпуснатите от емитента или от негови дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви..**

Дружеството не е предоставяло заеми, гаранции и не е поемало задължения към други лица.

**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.

**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 се ползва от финансовата подкрепа на компанията-майка в началния етап от развитието си, като разполага и със средства от получен заем от свързано лице за обслужване на текущите си задълженията.

**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 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 група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.**

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

**15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която позволява ефективно функциониране на системите за счетоводна отчетност и разкриване на информация. Съществуващата система за вътрешен контрол и за управление на рисковете позволява да се редуцират пазарните рискове, рисковете свързани с финансовата дейност /валутни рискове, рискове свързани с промени в лихвените равнища, рискове, свързани с паричните потоци, рискове, свързани с вземането на инвестиционни решения/. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане и функциониране на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява както управляваща функция, така и текущ мониторинг.

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

През отчетния период не са настъпили промени в управителните и надзорните органи.

**17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През отчетния период членовете на съвета на директорите не са получавали парични или непарични възнаграждения, условни или разсрочени възнаграждения, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

**18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Към 31.12.2025 г., акции на Дружеството не са притежавани от членовете на съвета на директорите.

**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.**

Към 31.12.2025 г. Дружеството не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

**21. Данни за директора за връзки с инвеститорите.**

Александър Силвиянов Иванов

Адрес за кореспонденция: гр. Варна 9002, бул. "Княз Борис 1-ви", № 82, ет.2

Имейл адрес: asivanov@madaraeurope.eu

**22. Друга информация по преценка на Дружеството**

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена, и която би била важна за акционерите при вземането на обосновано решение.

**XI. Допълнителна информация по Приложение №3 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН**

**1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.**

Основният капитал на Дружеството е 50,000 лева, изцяло внесен, разделен на 50000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка. Няма акции на Дружеството, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към 31.12.2025 г. структурата на капитала на Дружеството е следната:

Акционерна структура	брой акции	дял %
Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид	49,998	99.996%
Радослав Димитров	2	0.004%
	<u>50,000</u>	<u>100%</u>

**2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.**

Към 31.12.2025 г. акционери в Дружеството притежаващи 5 на сто или повече от правата на глас са:

Акционер:	Брой акции притежавани пряко	Брой акции контролирани непряко	Общо притежавани и контролирани акции	Общ % от капитала
Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид	49 998	-	49,998	99.996%

**3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.**



Няма акционери със специални контролни права.

**4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.**

На дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

**5. Съществени договори на дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.**

Дружеството няма сключени такива договори.

**XII. Вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ, L 173/1 от 12 юни 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през изтеклата година**

Дружеството е оповестявало публично вътрешната информация относно обстоятелствата настъпили през изтеклата финансова година чрез медия Инвестор БГ.

Електронна препратка към интернет страницата на Инвестор.БГ: <https://www.investor.bg/bulletin/>

Годишният доклад за дейността на „Мадара Юръп“ АД за 2025 година е одобрен на заседание на Съвета на директорите на Дружеството, проведено на 06.03.2026 год.

PAUL  
RILEY

Digitally signed  
by PAUL RILEY  
Date: 2026.03.30  
14:22:54 +03'00'

.....

Пол Райли  
Изпълнителен директор  
„Мадара Юръп“ АД