

*ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА  
ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013  
НА „СЛЪНЧЕВ БРЯГ” - АД*

*24 януари 2014 г.*

## Съдържание на доклада за дейността

|  |    |
|--|----|
| I. Изложение на развитието на дейността на дружеството, неговото състояние и рисковете и несигурности, пред които е изправено .....  | 3  |
| 1. Преглед на дейността на дружеството през 2013 г. ....   | 3  |
| 2. Ликвидност.....   | 4  |
| 3. Капиталови ресурси.....   | 4  |
| 4. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството.....   | 4  |
| 5. Резултати от дейността.....   | 5  |
| 5.1. Приходи от дейността.....   | 5  |
| 5.2. Разходи за дейността.....   | 6  |
| 5.3. Финансови приходи и разходи.....  | 6  |
| 5.4. Финансов резултат и нетни активи.....   | 6  |
| II. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....  | 7  |
| III. Важни научни изследвания и разработки.....  | 7  |
| IV. Предвиждано развитие на дружеството.....   | 8  |
| V. Промени в цената на акциите на дружеството.....   | 8  |
| VI. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 94, ал. 2, т. 3 ЗППЗК.....   | 8  |
| VII. Допълнителна информация съгласно Приложение №10 (към чл. 32, ал. 1, т. 2, чл. 35, ал.1, т. 2, чл. 41, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа).....    | 9  |
| VIII. Допълнителна информация съгласно Приложение №11 (към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа ..... | 14 |

**I. Изложение на развитието на дейността на дружеството, неговото състояние, рисковете и несигурности, пред които то е изправено.**

**1. Преглед на дейността на дружеството през 2013 г.**

През 2013 г. „Слънчев бряг” - АД (дружеството) продължи да осъществява дейност по поддържане на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг. Въпреки че на 28 септември 2007 г. на извънредно Общо събрание на акционерите на дружеството беше взето решение за продажба на инфраструктурата в к.к. Слънчев бряг, собственост на „Слънчев бряг” - АД, която включва дълготрайни материални активи - общокомплексно озеленяване, в това число тротоари, улици и алеи, парково осветление, съоръженията, с които се осъществява пропускателен режим, водопроводи и др., към 31 декември 2013 г. все още няма подписани договори за продажба на активи между „Слънчев бряг” АД и Община Несебър, която следва да бъде купувачът на инфраструктурата във връзка с гореописаното решение на ОСА на акционерите на дружеството. След неуредиците и споровете, които се водиха през 2009 г. между „Слънчев бряг” АД, община Несебър и собствениците на туристически обекти в к.к. „Слънчев бряг” относно начина на заплащане на таксата за поддръжка на комплекса, от началото на 2010 г. между хотелиерите и дружеството беше постигнато споразумение първите да възобновят заплащането на такса за поддръжка на инфраструктурата в курортния комплекс. Въпреки това, конфликтът относно инфраструктурната такса отново се възроди през второто тримесечие на 2011 г. В организирани протести хотелиерите, представлявани от Управителния съвет на Съюза на собствениците в комплекса изразиха недоволството си от задължението да плащат такса за обслужване на инфраструктурата. Събирането на тази такса, обаче, е задължение, вменено на дружеството от държавата и ако то не го прави, ще бъде подведено под отговорност. От началото на юни 2011 г. започнаха да се водят преговори между „Слънчев бряг” - АД и Съюза на собствениците на туристически обекти в комплекса за разрешаване на конфликта. Тъй като инфраструктурната такса е регламентирана от приватизационните договори, едно от предложенията на Съвета на директорите на дружеството е, таксата да се облага върху квадратни метри РЗП и да се изисква от всички, опериращи на територията на комплекса, а не както досега само от приватизираните хотели, с цел таксата да бъде по-справедливо разпределена. Друго предложение на дружеството предвижда законови промени, които да възстановят статута на Слънчев бряг - от селищно образование с национално значение в курортен комплекс. И при новите правила данък сгради и такса смет ще се плащат в община Несебър. Дружеството обаче предлага курортната такса да се трансформира в държавен туристически данък. С него да се облагат всички обекти на територията на курорта, а събраните суми да се използват целево за поддръжка на инфраструктурата. Към настоящия момент преговорите между дружеството и хотелиерите са замразени, без да е постигнато разрешение на конфликта. Така реализираните приходи от обща инфраструктура и реклама през 2013 г. са формирани от плащания само от една част от собствениците на туристически обекти в курортния комплекс.

През 2013 г. продължава дейността, свързана с производството и продажбата на фотоволтаична ел. енергия. След като през февруари 2010 г. на територията на комплекса беше пусната в експлоатация фотоволтаична централа, изградена от дружеството, електрическата енергия, която то произвежда, се закупува от „ЕВН България електроснабдяване” - АД. Договорът с електроразпределителното дружество е сключен на 16 февруари 2010 г. и е със срок на действие 25 години.

## 2. Ликвидност.

Към 31 декември 2013 г. показателите „платежоспособност“ и „бърза ликвидност“ се увеличават спрямо 31 декември 2012 г., а показателят „абсолютна ликвидност“ запазва нивото си. Най-силно влияние върху стойността на първите два показателя оказва значителното намаление на текущите пасиви на дружеството от 4,703 хил. лв. в началото на годината до 4,121 хил. лв. в нейния край или с 582 хил. лв. Въпреки намалението на текущите пасиви, „абсолютна ликвидност“ запазва нивото си спрямо 2012 г., поради намалението на наличните парични средства към 31 декември 2013 г. спрямо предходния период с 58 хил. лв.

## 3. Капиталови ресурси.

Към 31 декември 2013 г. коефициентът на обща задлъжнялост запазва нивото си – 0.117. Положително влияние върху този показател оказва намалението на пасивите на дружеството, а отрицателно влияние реализираната загуба през 2013 г. През последните няколко години се наблюдава тенденция на намаляване на капитала/нетните активи на дружеството. Основната причина за това са отрицателните финансови резултати, които то реализира през последните няколко годишни отчетни периода. Към 31 декември 2013 г. финансовият резултат на дружеството отново е загуба в размер на 1,668 хил. лв. Дружеството има значителни по размер дългосрочни задължения, най-съществените, от които са във връзка със сключено извънсъдебно споразумение във връзка с получени аванси в предходни периоди в размер на 506 хил. лв., както и разсрочени задължения към доставчици в размер на 927 хил. лв. За да може да се стабилизира финансовата автономност на дружеството следва да бъде спрян процесът на натрупване на загуби, а това е свързано с необходимостта то да генерира положителни парични потоци от основната си дейност, както това беше посочено по-горе.

## 4. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството.

Към настоящия момент основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството, могат да се анализират в следните насоки:

Първият съществен риск е свързан с генерирането на приходи от предоставяне на услуги по поддръжка на общата инфраструктура на територията на к. к. „Слънчев бряг“. Очакванията са, че този вид приходи ще продължат да бъдат перо в отчета за всеобхватния доход на дружеството през 2014 г., в случай че бъде разрешен конфликтът за начина на заплащане на таксите за поддръжка. При условие че инфраструктурата комплекса остане част от активите на дружеството, в дългосрочен аспект размерът на приходите, генерирани от тази дейност, ще зависи от развитието на туристическия комплекс като цяло - брой и размер на туристическите обекти на територията на комплекса, както и от атрактивността и конкурентоспособността му спрямо другите курортни комплекси на българското Черноморие.

Вторият специфичен за „Слънчев бряг“ - АД риск произтича от сегашната структура на активите. След продажбата на активите от електроразпределителната дейност през 2007 г., в отчета за финансовото състояние на дружеството с най-голям дял от дълготрайните материални активи са ВиК машини и съоръжения. Друга част от наличните дълготрайни материални активи включват алеи, пътища, сгради и земи. В тази връзка всяко намаление на продажната цена на някоя група от тези активи може да окаже негативно влияние върху състоянието на дружеството. Тук следва да се отбележи, че на 28 септември 2007 г. на извънредно Общо събрание на акционерите на дружеството е взето решение за продажба на инфраструктурата на к. к. „Слънчев бряг“, а именно ДМА - инфраструктура, включващи общокомплексно озеленяване в това число тротоари, улици и алеи, парково осветление, съоръженията, с които се осъществява пропускателен режим, водопроводи и др. Тези активи следва да бъдат продадени в своята цялост чрез една или повече разпоредителни сделки между „Слънчев бряг“ - АД и Община Несебър за цена не по-ниска от 38,056,140 лв., без ДДС. Към момента на подписване на договорите за продажбата на активите Община Несебър следва да заплати 7,611,228 лв.,

която сума представлява дължимия данък добавена стойност. Цитираната сума 38,056,140 лв. трябва да бъде платена на пет годишни равни вноски, започвайки от годината следваща годината на подписване на договорите. Към датата на изготвяне на настоящия междинен финансов отчет все още няма подписани договори за продажба на активи във връзка с гореописаното решение на акционерите на дружеството.

На трето място следва да се отбележи дейността, свързана с производството и продажбата на електрическа енергия. След като през февруари 2010 г. на територията на комплекса беше пусната в експлоатация фотоволтаична централа, изградена от дружеството, електрическата енергия, която то произвежда, се изкупува от „ЕВН България електроснабдяване” - АД. Договорът с електроразпределителното дружество е сключен на 16 февруари 2010 г. и е със срок на действие 25 години.

## 5. Резултати от дейността.

### 5.1. Приходи от дейността.

През 2013 г. реализираните приходи от дейността на „Слънчев бряг” - АД (дружеството) са с общ размер 2,889 хил. лв. и се състоят от следните компоненти:

|  | За годината,<br>завършваща<br>към 31.12.2013<br>хил. лв. | За годината,<br>завършваща<br>към 31.12.2012<br>хил. лв. |
|--|--|--|
| Приходи от предоставени услуги                       | 1,333  | 964  |
| Печалба от продажби на дълготрайни материални активи | 1,312  | 23   |
| Приходи от продажба на ел. енергия                   | 87   | 93   |
| Други приходи от дейността                           | 157  | 111  |
| <b>Общо приходи от дейността</b>                     | <b>2,889</b>   | <b>1,191</b>   |

Реализираните приходи от предоставени услуги през 2013 г. са с общ размер 1,333 хил. лв. и са нараснали с 369 хил. лв. в сравнение с 2012 г. Приходите от услуги се състоят от:

|  | За годината,<br>завършваща<br>към 31.12.2013<br>хил. лв. | За годината,<br>завършваща<br>към 31.12.2012<br>хил. лв. |
|--|--|--|
| Приходи от наеми и тротоарни такси         | 686  | 727  |
| Приходи от пропускателен режим             | 587  | 156  |
| Продажби на промишлена вода                | 60   | 81   |
| <b>Общо приходи от предоставени услуги</b> | <b>1,333</b>   | <b>964</b>   |

В приходите от предоставени услуги за 2013 и 2012 са включени и приходи от поддръжка на инфраструктурата в курортен комплекс „Слънчев бряг“ (к. к., комплекса). През 2013 г. дружеството почти не е реализирало приходи от тази дейност, като те са в размер на 32 хил. лв., (за 2012 г. – 65 хил. лв.) и са изцяло от изградената в комплекса оптична мрежа. Услугите по поддръжката на общата инфраструктура включват поддръжане на алеи и пътища, ВиК и канализационни услуги, озеленяване, охрана, обща реклама и др. дейности, които са от ключово значение за оперирането на конкретните туристически обекти. Причината за ниския размер на приходите от инфраструктурата за 2013 г. е възникналия през 2009 г. конфликт между дружеството и собствениците на туристическите обекти в комплекса, които отказаха да заплащат такса за поддръжката на инфраструктурата. Събирането на тази такса е задължение,

вменено на дружеството от държавата и ако то не го прави, ще бъде подведено под отговорност. От началото на юни 2011 г. започнаха да се водят преговори между дружеството и Съюза на собствениците на туристически обекти в комплекса за разрешаване на спорния въпрос, които впоследствие бяха преустановени. В началото на 2012 г. преговорите бяха възобновени, но до настоящия момент все още не е постигнато споразумение по този въпрос

Приходите по продажба на дълготрайни материални активи за периода 1 януари – 31 декември 2013 г., включват продажба на поземлени имоти и обекти в размер на 1,377 хил. лв. Балансовата стойност на продадените дълготрайни материални активи е в размер на 65 хил. лв., в резултат, от което е формирана печалба в размер на 1,312 хил. лв.

През 2013 г. дружеството е реализирало приходи от продажби на ел. енергия в размер на 87 хил. лв. (за 2012 г. – 93 хил. лв.), която е произведена от изградената фотоволтаична централа в комплекса. Съоръжението е въведено в експлоатация през февруари 2010 г. Електрическата енергия, която дружеството произвежда, се изкупува от „ЕВН България електроснабдяване” - АД. Намалението на приходите от продажба на ел. енергия през 2013 г. е следствие от по-малкия обем реализирани киловати, поради по-малкото слънчеви дни през годината.

## 5.2. Разходи за дейността.

За отчетния период разходите за дейността на дружеството се състоят от следните компоненти:

|  | За годината,<br>завършваща<br>към 31.12.2013<br>хил. лв. | За годината,<br>завършваща<br>към 31.12.2012<br>хил. лв. |
|--|--|--|
| Разходи за материали                   | 260  | 252  |
| Разходи за външни услуги               | 1,257  | 994  |
| Разходи за амортизации                 | 1,891  | 2,034  |
| Разходи за възнаграждения на персонала | 439  | 470  |
| Разходи за социално осигуряване        | 79   | 83   |
| Други разходи                          | 288  | 249  |
| <b>Всичко разходи:</b>                 | <b>4,214</b>   | <b>4,082</b>   |

По съществените изменения в размера на разходите за оперативната дейност на дружеството през 2013 г. спрямо 2012 г., както следва:

- Разходите за външни услуги, които включват основно разходи във връзка с инфраструктурното поддържане на комплекса се увеличават с 26% през отчетния период спрямо предходния. От тях с най-съществен дял са разходите за поддръжка на инфраструктурата, разходите за застраховки, разходите за правни и консултантски услуги, разходите за ремонтни дейности и реклама.
- През 2013 г. „Слънчев бряг” АД отчита спад от 6 % в разходите за възнаграждения на персонала и свързаните с тях осигуровки.
- Регистрирано е увеличение от 16% в другите разходи на дружеството. Това се дължи основно на отчетения брак на активи и начислени разходи за съдебни разноски.

### 5.3. Финансови приходи и разходи.

През 2013 г. дружеството е реализирало финансови приходи в размер на 143 хил. лв. От тях 38 хил. лв. представляват приходи от лихви, а 105 хил. лв. представляват реализирани положителни курсови разлики. Същевременно през 2013 г. дружеството е реализирало финансови разходи в размер на 486 хил. лв., от които разходи за лихви в размер на 434 хил. лв., разходи по валутни операции в размер на 48 хил. лв., и разходи за банкови такси и комисионни в размер на 4 хил. лв. Приходите и разходите по валутни операции възникват от текущите преоценки на дългосрочните задължения на дружеството част, от които са деноминирани в долари на САЩ. Увеличението на разходите за лихви е в резултат от сключени споразумения за уреждане на стари задължения към контрагенти на дружеството.

### 5.4. Финансов резултат и нетни активи.

|                                       | За годината,<br>завършваща<br>към 31.12.2013<br>хил. лв. | За годината,<br>завършваща<br>към 31.12.2012<br>хил. лв. |
|---------------------------------------|--|--|
| Нетни активи в началото на периода    | 49,132   | 51,939   |
| Нетна загуба за периода               | (1,668)  | (2,807)  |
| <b>Нетни активи в края на периода</b> | <b>47,464</b>  | <b>49,132</b>  |
| <b>Загуба на една акция в лв.</b>     | <b>(0.85)</b>  | <b>(1.43)</b>  |

При анализа на нетните активи на дружеството към 31 декември 2013 г. се установява продължаването на неблагоприятната тенденция за тяхното намаление, което е в резултат от реализираната загуба за периода в размер на 1,668 хил. лв. Това се отразява пряко на отрицателната доходност на една акция и означава ежегоден спад на нейната счетоводна стойност. Следва да се има предвид, че основната причина за реализираната загуба в дружеството за 2013 г. е големият размер на разходите за амортизации – 1,891 хил. лв. (за 2012 г. – 2,034 хил. лв.) В тази връзка въпреки постоянния стремеж на ръководството към снижаване на размера на останалите разходи, разходите за амортизации са почти константна величина, поради високата стойност на дълготрайните активи на дружеството. Като положителна тенденция може да се отбележи обстоятелството, че загубата на дружеството за 2013 г. намалява в сравнение със загубата за предходната 2012 г. със съществени 1,139 хил. лв., или с темп от 41 %, както и че дружеството е реализирало печалба преди разходи за лихви и амортизации в размер на 566 хил. лв. В резултат на това е отчетено подобряване на отрицателния доход на една акция спрямо предходната отчетна година.

## II. Важни събития, настъпили след края на отчетния период.

Между края на отчетния период и дата на изготвяне на годишния финансов отчет не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента.

## III. Важни научни изследвания и разработки.

За отчетния период в дружеството няма важни научни изследвания и разработки.

#### IV. Предвиждано развитие на дружеството.

Дружеството не е в състояние да направи обосновани предвиждания за своята дейност през идните години, тъй като развитието му зависи основно от политиката, възприемана и провеждана от Министерството на икономиката, енергетиката и туризма и Министерския съвет. Въпреки това възможните пазарни перспективи пред дружеството може да се анализират в три направления:

1. Генериране на приходи от предоставяне на услуги по поддръжка на общата инфраструктура и други сходни услуги на територията на к. к. „Слънчев бряг“. Очакванията са, че този вид приходи ще продължат да бъдат основно перо в отчета за всеобхватния доход на дружеството през 2014 г., в случай че бъде разрешен конфликтът относно начина на заплащане на таксите за поддръжка. При условие че инфраструктурата на к. к. „Слънчев бряг“ все още е част от активите на дружеството, в дългосрочен аспект размерът на приходите, генерирани от тази дейност, ще зависи от развитието на туристическия комплекс като цяло, в т. ч. от броя и размера на туристическите обекти на територията му, както и от атрактивността и конкурентоспособността му спрямо другите курортни комплекси на българското Черноморие.

2. Един специфичен риск произтича от сегашната структура на активите. След продажбата на активите от електроразпределителната дейност, в отчета за финансовото състояние на дружеството с най-голям дял от дълготрайните материални активи остават ВиК съоръженията. Друга част от наличните дълготрайни активи включват алеи, пътища, сгради и земи. В тази връзка всяко намаление на продажната цена на някоя група от тези активи може да окаже негативно влияние върху състоянието на дружеството.

3. Особености съществуват и в дейността, свързана с производството и продажбата на ел. енергия. Електрическата енергия, която дружеството произвежда, се изкупува от „ЕВН България Електроснабдяване“ - АД. Договорът с електроразпределителното дружество е сключен на 16 февруари 2010 г. и е със срок на действие 25 години.

Поради това, че дружество е с над 50 % държавно участие в капитала не могат да бъдат предоставени по-подробни данни за основните тенденции в неговата дейност и съответно прогнозна финансова информация. Развитието на дружеството зависи основно от политиката, възприемана и провеждана от Министерството на икономиката, енергетиката и туризма и Министерския съвет.

#### V. Информация за търговия с акциите на дружеството.

Към датата на последната борсова сесия за 2013 г. (27 декември 2013 г.), цената на акциите на „Слънчев бряг“ - АД на Българска Фондова Борса - София е 6.00 лв. за една акция. Средно-претеглената цена на акциите за дванадесетте месеца на 2013 г. е 3.087 лв. за една акция. Началната цена на акциите на дружеството за 2013 г. е била 2.00 лв. Най-високата пазарна цена на акциите на дружеството е била 6.30 лв., постигната на 27 ноември 2013 г., а най-ниската - 1.631 от 18 януари 2013 г.

#### VI. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 4, т. 3 ЗППЗК.

##### 1. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Дружеството изпълнява действащата програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.



VII. Допълнителна информация съгласно Приложение №10 (към чл. 32, ал. 1, т. 2, чл. 35, ал.1, т. 2, чл. 41, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа).

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно 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.

| Структура и динамика на продажбите             | 2013  | 2012  | 2011  |
|--|-------|-------|-------|
| Общо приходи от продажби                       | 2,889 | 1,191 | 2,259 |
| Поддържане на обща инфраструктура и др. услуги | 1,490 | 1,074 | 1,787 |
| Продажби на ел. енергия                        | 87    | 93    | 88    |
| Продажби на обекти/активи                      | 1,312 | 24    | 384   |

Информация относно промените в структурата на продажбите, настъпили през отчетната финансова година, е представена по-горе в доклада за дейността.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният 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.

През отчетния период дружеството е реализирало приходи в размер на 87 хил. лв. от продажба на фотоволтаична енергия, 686 хил.лв. от наеми и тротоарни такси, 587 хил. лв. от пропускателен режим, 60 хил. лв. от продажба на промишлена вода, 1,312 хил. лв. от продажба на дълготрайни активи и 157 хил. лв. от други приходи от дейността.

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

През 2013 год. „Слънчев бряг“ АД не е сключвало големи сделки и такива от съществено значение за дейността.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество 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 отчетния период не са сключвани сделки с такъв характер.

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. не е имало събития с необичаен за емитента характер.

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 2013 год. за „Слънчев бряг“ АД няма сделки, които да се водят 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.

През отчетния период дружеството не е имало дялови участия и инвестиции в ценни книжа в страната и чужбина и не е реализирало съществени инвестиции в нематериални активи и недвижими имоти.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество 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 отчетния период дружеството няма и не е сключвало договори за заем в качеството си на заемополучател.

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.

През отчетния период дружеството няма и не е сключвало договори за заем в качеството си на заемодател.

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

През отчетния период дружеството не е реализирало нови емисии ценни книжа.

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 публикува прогнозни финансови резултати.

**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.**

Към 31 декември 2013 г. размера на текущите пасиви е по-голям в сравнение с този на текущите активи. Това води до извода, че дружеството все още не е в състояние да посрещне своите текущи задължения поради наличие на недостиг в размер на 1,888 хил. лв., или 54 % от размера на неговите текущи пасиви. Тези данни следва да се приемат като обезпокоителни и да се търсят мерки за спиране на тази неблагоприятна тенденция. За сравнение към 31 декември 2012 г. недостигът е бил в размер на 2,446 хил. лв. или към 31 декември 2013 г. той е намалял с 558 хил. лв. - причина за подобряване на показателите „платежоспособност“ и „ликвидност“

Дружеството има значителни по размер дългосрочни задължения, най-съществените, от които са във връзка със сключено извънсъдебно споразумение във връзка с получени аванси в предходни периоди в размер на 506 хил. лв., както и разсрочени задължения към доставчици в размер на 927 хил. лв. За да може да се стабилизира финансовата автономност на дружеството следва да бъде спряна процесът на натрупване на загуби, а това е свързано с необходимостта то да генерира положителни парични потоци от основната си дейност, както това беше посочено по-горе.

При анализа на паричния поток на дружеството за дванадесетте месеца 2013 г. се установява, че нетния паричен поток от основна дейност е отрицателна величина в размер на 1,513 хил. лв., основно поради по-големия размер на извършените плащания към доставчици и персонала в сравнение с постъпленията от клиенти. Нетния паричен поток от инвестиционна дейност е положителна величина в размер на 1,742 хил. лв., в резултат от извършените продажби на дълготрайни активи, а от финансова дейност е отрицателна величина в размер на 287 хил. лв., най-вече поради платени лихви по подписани извънсъдебни споразумения. Като краен резултат от паричните операции на дружеството наличните парични средства към 31 декември 2013 г. намаляват в сравнение с 31 декември 2012 г. с 58 хил. лв.

Както беше отбелязано в точка 2 по-горе коефициентът за обща ликвидност на „Слънчев бряг“ - АД към 31 декември 2013 г. е подобрен спрямо края на 2012 г. Дружеството разполага със следните източници за генериране на ликвидност:

- Парични потоци, генерирани от дейността по предоставяне на услуги по поддържане на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг.
- Парични потоци, генерирани от продажба на фотоволтаична електрическа енергия.
- Парични потоци, генерирани от наеми и пропускателен режим.
- Парични потоци, генерирани от продажба на активи на дружеството.

**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.**

Поради спецификите в статута на „Слънчев бряг“ - АД не може да бъде предоставена информация за основните тенденции в неговата дейност и съответно информация за инвестиционните намерения на дружеството. Развитие на емитента зависи основно от политиката, възприемана и провеждана от Министерство на икономиката, енергетиката и туризма и Министерския съвет. Не могат да бъдат правени надеждни прогнози за развитието на тези политически процеси, както и за решенията, които ще вземат компетентните органи.

**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 такива промени.

**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 рискове.**

Финансовите отчети на дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), разработени и публикувани от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети за приложение от Европейския съюз, приложими за 2013 г.

Международните стандарти за финансова отчетност обхващат:

- а) Международни стандарти за финансово отчетяване.
- б) Международни счетоводни стандарти.
- в) Разяснения, дадени от Комитета за разяснения на Международни стандарти за финансово отчетяване (КРМСФО) или бившия Постоянен комитет за разяснения (ПКР).

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

За годината завършваща към 31 декември 2013 г. няма вписани промени в Търговския регистър относно състава на Съвета на директорите, но следва да се има предвид следните обстоятелства:

- На проведено на 23 декември 2013 г. извънредно заседание на общото събрание на акционерите са взети решения за освобождаване на Златко Тодоров Димитров, Иво Симеонов Маринов, Константин Димов Лефтеров, Соня Маркова Енилова и Мариела Дамянова Павлова, като членове на съвета на директорите на дружеството; избор на нов съвет на директорите в състав: Йордан Георгиев Георгиев, Румен Кулев Кулев, Светлодара Енчева Петрова, Веселин Преславов Маринов, Тая Иванова Власиаду.

- С Решение № 998-ПД от 30 декември 2013 г., КФН е наложила следната принудителна административна мярка на Слънчев бряг АД: „Задължавам „Слънчев бряг” АД гр. Несебър – т.к. Слънчев бряг, да не предприема действия по вписване в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, на Йордан Георгиев Георгиев, Румен Кулев Кулев, Светлодара Енчева Петрова, Веселин Преславов Маринов, Тая Иванова Власиаду, като членове на съвета на директорите на дружеството, в изпълнение на взетото в нарушение на чл.118 ал.4 т.2 от ЗППЦК, решение на общото събрание на акционерите от 23.12.2013г. В случай, че към датата на получаване на решението за прилагане на административна принудителна мярка, такива действия вече са предприети, задължавам „Слънчев бряг” АД гр. Несебър – т.к. Слънчев бряг, незабавно да предприеме съответните последващи действия, в резултат на които Йордан Георгиев Георгиев, Румен Кулев Кулев, Светлодара Енчева Петрова, Веселин Преславов Маринов, Тая Иванова Власиаду, да бъдат заличени като членове на съвета на директорите на публичното дружество до надлежното избиране на нов съвет на директорите, съгласно изискванията на относимото действащо законодателство.”

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.

На членовете на Съвета на директорите са изплатени следните парични възнаграждения през 2013 г.:

- Златко Тодоров Димитров – 29,338.73 лв.;
- Иво Симеонов Маринов – 4,652.30 лв.;
- Соня Маркова Енилова – 10,129.97 лв.;
- Константин Димов Лефтеров – 8,999.12 лв.;
- Мариела Дамянова Павлова – 10,331.99 лв.

В „Слънчев бряг” - АД не са начислявани суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения поради малобройния състав.

18. За публичните дружества - 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 декември 2013 г. членовете от Съвета на Директорите на “Слънчев бряг” - АД, които притежават акции от капитала на дружеството, са както следва:

| Име  | Брой акции | Дял от капитала в % |
|--|------------|---------------------|
| Златко Тодоров Димитров<br>Изпълнителен директор | 32         | 0.0016              |

Емитентът не е издавал опции върху ценните книжа от капитала.

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 управителния орган на дружеството не са известни договорености, в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи 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.

През отчетния период дружеството не е имало и няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите на „Слънчев бряг“ АД е:  
Наталия Асенова  
адрес за кореспонденция: к.к. Слънчев бряг  
тел: 0554/25839

VIII. Допълнителна информация съгласно Приложение №11 (към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа).

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.

Дружеството е издавало само един клас акции. Регистрираният капитал на емитента е в размер на 1,957,808 (един милион деветстотин петдесет и седем хиляди осемстотин и осем) лева, разпределени в 1,957,808 акции. Те са обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми и дават следните права на техните притежатели:

- право на 1 глас в общото събрание на акционерите за всяка една притежавана акция;
- право на дивидент, пропорционално на общия брой издадени акции на дружеството;
- право на ликвидационен дял.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Няма ограничения за прехвърлянето или притежаването на акции, издадени от дружеството и няма необходимост от получаване на одобрение от дружеството или от негов акционер.

**3. 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 декември 2011 г. в книгата на акционерите са отразени следните лица, притежаващи повече от 5 на сто от акциите с право на глас от капитала на дружеството:

**1. Министерство на икономиката, енергетиката и туризма на Р. България.**

Брой акции: 1,468,356

Дял от капитала: 75.00 %

**2. „Слънчев бряг холдинг” - АД**

Адрес: к.к. „Слънчев бряг“ 8240, община Несебър, хотел Диамант

БУЛСТАТ: 102184240

Брой акции: 196,142

Дял от капитала: 10.02%

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

Няма такива акционери.

**5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.**

Няма такива случаи.

**6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**

Няма такива ограничения.

**7. 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 такива споразумения.

**8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.**

Членовете на Съвета на директорите на дружеството могат да бъдат сменявани по време на техния мандат с решение на Общото събрание на акционерите взето с обикновено мнозинство. Уставът на дружеството може да бъде изменен единствено с решение на Общото събрание на акционерите взето с мнозинство 2/3 от представения капитал.

**9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.**

Съгласно действащия Устав на дружеството Съветът на директорите няма правомощия за вземане на решения за издаване и обратно изкупуване на акции на компанията.

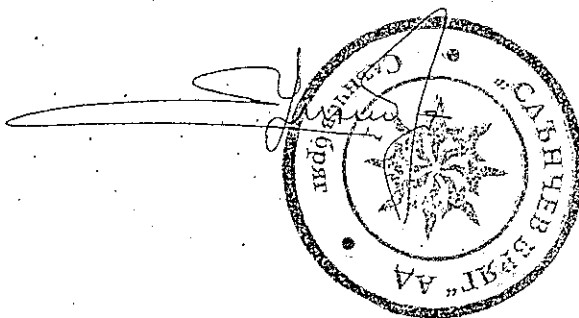
10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на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

Няма такива.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Няма такива.

Изпълнителен директор  
Златко Димитров



24 януари 2014 г.  
к. к. „Слънчев бряг“