

ANNUAL MANAGEMENT REPORT
OF “MARINA CAPE MANAGEMENT” EOOD, SOFIA
for 2012

This Report is prepared in accordance with the provisions of Art. 33, para. 1 of the Law on Accounting.

1. Information about the Company:

“Marina Cape Management” is a limited liability company with only one owner, incorporated in 2006 and registered in the Commercial Register to the Registry Agency with UIC 175158218.

The Company’s capital is in the amount of BGN 5 000, distributed into 50 equal stakes each with nominal value of BGN 100.

The owner of the Company’s capital is “Intercapital Property Development” ADSIC, registered in the Commercial Register to the Registry Agency with UIC 131397743 with seat in Sofia and registered address: Sredets District, 7A Aksakov Str., fl. 4.

2. Overview of the Company’s activity:

The main activity of the Company pursuant to its constitutive act is: maintenance and management of real estate properties; renting of real estate properties; consulting and brokerage services; development and management of catering establishments, offering traditional Bulgarian, European and Asian (including Pakistani, Thai and Indian) cuisine; construction, equipment and management of sports and recreational centers offering exotic Asian treatments and therapies for relaxation and recovery, and any other commercial activity not prohibited by the law.

“Marina Cape Management” EOOD is a servicing company of “Intercapital Property Development” ADSIC pursuant to the Law on the special purpose vehicles. It carries out the exploitation of the properties constructed by the mother company. In 2012 the Company’s activity includes servicing of the apartments in the “Marina Cape” vacation complex and operation of the retail space in the complex.

The management address of the Company is in Sofia, Sredets District, 7A Aksakov Str., fl. 4.

Average number of employees in 2012 was 45. The current portion of liabilities to employees, which amounted to BGN 513 948.22, represent liabilities to current and former employees of the Company in 2011 and 2012 and are to be settled in 2013. Unpaid leave expenses amounted to BGN 5 789.69 and the relevant social securities – BGN 1 030.55.

The average annual number of the Company’s personnel for 2011 is 70 employees.

3. Results from the Company’s activity:

The net financial result from the activity of “Marina Cape Management” EOOD for 2012 is positive – the Company realized a net profit in the amount of BGN 99 thousand. The main economic indicators of the Company are as follows:

Indicators (in BGN ‘000)	2012	2011
Net revenues from sales	2 363	2 378
Main operating expenses	2 209	2 483
Profit (loss) before interest and tax (EBIT)	154	-105
Net financial expenses	-61	-41
Extraordinary revenues	3	8

Profit (loss) before tax	96	-138
Net profit (loss)	99	-135

The Company has realized the following revenues from its activity:

Revenues (in thousand BGN)	2012	2011
From sale of finished goods	381	350
From sale of goods for sale	199	128
From sale of services	1 692	1 747
From other sales	91	153
Financial revenues	–	4
Extraordinary revenues	3	8
Total:	2 366	2 390

The operating revenues of “Marina Cape Management” EOOD in 2012 may be divided into two main fields: revenues from exploitation of the commercial properties in the “Marina Cape” vacation complex (incl. restaurants, pool bar, spa and sports centers, conference centre, shops, etc.) and from providing services to owners and tenants in the complex (incl. maintenance of the real estate properties, renting, etc.).

In 2012, the revenues from exploitation of the commercial properties in the “Marina Cape” vacation complex (incl. restaurants, pool bar, spa centre, fitness centre, bowling hall, squash centre, shops and other food and entertainment establishments) amount to BGN 718 thousand compared to BGN 729 thousand in 2011. The gross profit from exploitation of these properties in 2012 is BGN 115 thousand, while for 2011 it was BGN 90 thousand. As a result, the gross margin on sales in 2012 in this segment is 16.02% compared with 12.35% in 2011. One of the reasons for this is the increase in prices in the restaurants by 15% in 2012. Despite the decline of 1.51 % of sales revenue from the operation of outlets, 2012 was characterized by higher attendance rates of the restaurants in vacation complex "Marina Cape". It should be noted that in 2012, a significant increase in supermarket sales in the holiday resort was realized compared to 2011 - about 50%. Next, the Conference Center in the complex functioned actively by regularly hosting events of a conference type. The company plans to develop this type of tourism this year and next year.

Revenue from rental of apartments (including apartments - property of "Intercapital Property Development" ADSIC and apartments - property to outsiders) are worth BGN 469 thousand, while for 2011 they have been BGN 483 thousand. The gross result of the Company in this activity in 2012 is a profit of BGN 294 thousand, while for 2011, it has been BGN 185 thousand.

The revenues from renting apartments (incl. apartments – owned by “Intercapital Property Development” ADSIC and apartments – owned by external persons) amount to BGN 980 thousand, including BGN 974 thousand from maintenance and BGN 6 thousand from representation. For comparison, in 2011 revenues from maintenance of property and representation of homeowners totaled BGN 982 thousand, including BGN 963 thousand generated by maintenance and BGN 19 thousand by representation. Revenues from

maintenance fees are paid by the owners of apartments in the holiday resort of the subsidiary and service company "Marina Cape Management" EOOD. "Marina Cape Management" EOOD is a company which signs contracts with all customers who have purchased apartments in residential complex "Marina Cape" for maintenance and management for annual fee of EUR 12 per square meter. The gross result of the Company from that activity in 2012 is in the amount of BGN 588 thousand.

The revenues from providing transporting services to tourist in the complex and additional cleaning can be referred to the field "revenues from providing services to owners and tenants in the "Marina Cape" vacation complex. These revenues are in the amount of BGN 31 thousand in 2012.

In 2012 "Marina Cape Management" EOOD has realized also revenues from providing Internet services, providing safes for storage of belongings of tourists, etc.

The Company's expenses for 2012 are as follows:

Expenses (in thousand BGN)	2012	2011
For materials	453	461
For external services	744	894
For salaries and social security	367	458
For depreciation	176	230
Book value of sold assets (excluding finished goods)	157	76
Change in the inventories of finished goods and work-in-progress	176	199
Other expenses	136	165
Financial expenses	61	45
Total:	2 270	2 528

The expenses for external services include the fee that "Marina Cape Management" EOOD pays to the mother company pursuant to the Contract for management of the commercial and residential areas in the "Marina Cape" vacation complex. In compliance to that Contract "Intercapital Property Development" ADSIC receives 70% of the profit which "Marina Cape Management" EOOD realizes from the commercial and residential properties which the subsidiary directly exploits.

Financial indicators of the Company

	2012	2011
1. Profitability ratio of the net revenues from sales	4,20%	-5,68%
2. Profitability ratio of the shareholders' equity	n.a.	n.a.
3. Revenue efficiency ratio	0,959	1,058
4. Overall liquidity ratio	1,06	0,812
5. Quick liquidity ratio	0,741	0,547
6. Absolute liquidity ratio	0,328	0,298

7. Financial independence ratio	n.a.	n.a.
8. Debt ratio	n.a.	n.a.

4. Information about the important events that have occurred after the date of the annual financial report

No important events in the activity and the development of "Marina Cape Management" EOOD have occurred following the date of the annual financial report.

5. Expected future development of the Company in 2013

In 2013 the management of the firm expects an increase in the revenues generated by the Company. The complex becomes more and more recognizable among tourists (including local and foreign visitors), which drives the Company's management to expect a strong summer season of 2013. In addition it should be pointed out that the "Marina Cape" vacation complex is exploited through the whole year. In the winter season 2011-2012, 2 of the 4 restaurants in the complex were functioning as well as the bowling hall, the spa centre, the fitness centre and the squash courts. For renting out to tourists – casual or organized visitors, minimum 100 apartments have been maintained. This practice shall continue in the winter season 2013-2014.

6. Research and development activity:

The Company does not invest in research and development. At this stage the Company's management does not plan to allocate resources for such activities.

7. Management

As of 31.12.2012 the Company has been managed by Vesselin Terziev and Nicolay Handzhiev.

8. The existence of branches of the Company

The Company has no branches registered for the purpose of its business.

9. Relationships with controlled, related and controlling companies

9.1. Controlled companies

Since 04.11.2009 "Marina Cape Management" EOOD has been the owner of 100% of the capital of "Marina Cape Tours" EOOD. Up to that date "Marina Cape Tours" EOOD has been owned entirely by "Intercapital Property Development" ADSIC. On 04.11.2009 "Intercapital Property Development" ADSIC sold all the stakes it held in "Marina Cape Tours" EOOD to "Marina Cape Management" EOOD. "Marina Cape Tours" EOOD has a tour-operator license and deals with sale of night packages and other tourist services in the "Marina Cape" vacation complex.

9.2. Controlling companies

“Intercapital Property Development” ADSIC holds 100% of the capital of “Marina Cape Management” EOOD. This company exercises management and coordinating activities.

10. Risk management policy of the Company

10.1 Financial risk management

In its operating activity the Company is exposed to various financial risks: market risk (including currency risk, price risk, interest rate risk), credit risk, liquidity risk and risk from changes in the future cash flows. The Company's program for complete risk management is focused on the unpredictability of the financial markets and seeks to minimize the potential adverse effects on the Company's financial result. As of the end of the reporting period the Company has not used derivative financial instruments in order to hedge particular risk exposures.

Market risk

Currency risk

The Company operates in Bulgaria and due to the fact that the Bulgarian currency is effectively pegged to the Euro, it is exposed to currency risk due to borrowing and purchases and sales denominated in currencies other than BGN and EUR. The Company carefully observes the currency risks in order to ensure effective risk management.

Price risk

In the conditions of extremely high competition on the Bulgarian tourist market the Company is exposed to significant price risk and that's why it leads active policy management which includes two main areas – reducing the expenses and increasing the revenues by broadening the range of the offered services and reducing the prices.

Firstly, the Company seeks to minimize the fixed costs as well as to exert strict control over the variable costs (incl. active management of the number of the employed personnel through the different seasons of the year and of the expenses for salaries). In order to achieve higher utilization of the Company's assets, part of the commercial properties in the complex have been rented out for management to big retail chains which offer high quality end products. The Company has concluded a contract with a third party for mutual managing of the seaside in front of the complex which reduces the additional costs for the maintenance of the beach. The Company maintains a dynamic pricing policy depending on the occupancy of the vacation complex during the relevant tourist seasons aiming to improve the work with its suppliers and subcontractors.

In order to ensure a greater predictability of the revenues as well as in order to optimize the Company's assets and personnel, the Company has been actively working on the organization of conference type events. This is part of the Company's measures to make up for the competitive advantages that the traditional hotels working with tour operators have and which can rely on higher regularity and predictability of the revenues compared to the apartment complexes such as “Marina Cape”.

The policy of the Company to increase the revenues from tourist services includes: reducing the prices; conducting an active marketing strategy and offering accommodations at price levels that are more attractive than those in the hotels of the most serious competitor of the Bulgarian tourist markets – Turkey; broadening of the range of the offered services and enhancing the

quality; conducting an aggressive price policy with regard to the facilities outside the complex to retain customers within the complex (e.g. by issuing a "cash cards", which on one side allow the clients to avail themselves of price discounts and on the other side – improve the financial accountability and reduce the expenses related to the documentation).

Interest rate risk

As the Company does not own a substantial quantity of interest-bearing assets, the income and the operating cash flows are not significantly influenced by changes in the market interest rates.

The interest rate risk results from the loans received. The loans with a floating interest rate expose the Company to an interest rate risk related to changes in the future cash flows. The loans with a fixed interest rate expose the Company to an interest rate risk related to fluctuations in determining fair values in the future.

The Company's policy is to conclude loan contracts with an interest rate which is fixed to the market one, for example EURIBOR, and the expositions to be regularly observed.

Credit risk

The credit risk results from cash and cash equivalents, derivative financial instruments and deposits in banks and other financial institutions, as well as from credit expositions of wholesalers and retailers, including non-paid receivables and contracted economic operations. For banks and other financial institutions can be accepted only independently assessed institutions with a high credit rating. When performing sales of goods and services and granting credits to clients the Company focuses on the contractors' credit reputation.

Liquidity risk

The cautious liquidity risk management involves maintaining a large enough quantity of money and liquid securities as well as options for additional credit financing and closing open market positions. Due to the dynamic nature of the main types of business the Company's financial department aims at flexibility in financing through maintaining enough non-used authorized credit lines.

11. Responsibilities of the Company's management

In compliance with the Bulgarian legislation the management shall prepare financial report for each financial year which shall present true and accurate information about the financial condition of the Company as of the end of the year, its financial results and cash flows.

The management of the Company confirms that it has applied adequate accounting policies in the preparation of the annual financial report as of 31.12.2012 and that it has made reasonable and prudent judgments, assumptions and estimates.

The management confirms also that it has observed the current accounting standards and that the financial report is prepared on the basis of the going concern principle.

The management of the Company is responsible for the proper keeping of the accounting records, for the adequate reporting of the assets and for the undertaking of the necessary measures to prevent and detect potential abuses or other irregularities.

Sofia
29 March 2013

Manager:
/Vesselin Terziev/

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА “МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД, гр. София

за 2012 год.

Настоящият Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството.

1. Информация за дружеството:

„Марина Кейп Мениджмънт“ е еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено през 2006 г. и вписано в Агенция по вписванията към Търговския регистър с ЕИК 175158218.

Капиталът на дружеството е в размер на 5 000 лева, разпределен в 50 равни дяла, всеки с номинална стойност от 100 лв.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131397743 със седалище в гр. София и адрес на управление: район Средец, ул. Аксаков № 7А, ет. 4.

2. Преглед на дейността:

Основната дейност на Дружеството според учредителния му акт е: поддръжка и управление на недвижими имоти; отдаване под наем на недвижими имоти; консултантска и посредническа дейност; създаване и управление на заведения за обществено хранене, предлагащи традиционна българска, европейска и азиатска (включително пакистанска, тайландска и индийска) кухня; изграждане, оборудване и управление на спортно-възстановителни центрове, предлагащи екзотични и азиатски процедури и терапии за отдих и възстановяване, както и всяка друга търговска дейност, която не е забранена със закон.

„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е обслужващо дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. То се занимава с експлоатацията на изгражданите от компанията-майка обекти. През 2012 г. дейността на Дружеството включва обслужване на апартаментите във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ и експлоатация на търговските площи в комплекса.

Седалището на Дружеството е в гр. София, район Средец, ул. Аксаков 7А, ет. 4.

Средно списъчният състав на персонала през 2012 година е 45 бр. Текущата част от задълженията към персонала, които са в размер на 513'948,22 представляват задължения към настоящи и бивши служители на Дружеството от 2011 и 2012 г. и следва да бъдат уредени през 2013 г. Неизплатените отпуски са в размер на 5'789,69лв, а съответните осигуровки – 1'030,55 лв.

3. Резултати от дейността:

Нетният финансов резултат от дейността на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД през 2012 г. е печалба в размер на 99 хил.лв. Основните икономически показатели на Дружеството са както следва:

Показатели (в хил. лв.)	2012 г.	2011 г.
Приходи от продажби	2 363	2 378
Разходи за основна дейност	2 209	2 483
Печалба (загуба) преди лихви и данъци	154	-105
Нетни финансови разходи	-61	-41
Извънредни приходи	3	8
Печалба (загуба) преди данъци	96	-138
Нетна печалба/загуба	99	-135

Реализирани са следните приходи от дейността:

Приходи (в хил. лв.)	2012 г.	2011 г.
От продажба на продукция	381	350
От продажба на стоки	199	128
От продажба на услуги	1 692	1 747
От други продажби	91	153
Финансови приходи	–	4
Извънредни приходи	3	8
Общо:	2 366	2 390

Приходите от дейността на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД през 2012 г. могат да бъдат обособени в две основни направления: приходи от експлоатация на търговските площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ (в т.ч. ресторанти, воден бар, спа центрове и спортни центрове, конферентен център, магазини и др.) и от предоставяне на услуги на собственици и наематели в комплекса (в т.ч. поддръжка на имотите, отдаване под наем и др.).

През 2012 г. приходите от експлоатация на търговските обекти във ваканционен комплекс „Марин Кейп“, (в т.ч. ресторанти, воден бар, спа център, фитнес център, боулинг зала, скуош център, магазини и др. заведения за хранене и забавления), са на стойност 718 хил.лв. при 729 хил.лв. за 2011 г. Брутната печалба от експлоатация на тези обекти през 2012 г. е 115 хил.лв. при 90 хил.лв. за 2011 г. В резултат брутният марж на продажбите през 2012 г. в този сегмент е 16.02% при 12.35% за 2011 г., като една от причините за това е увеличението на цените в заведенията за хранене с 15% спрямо 2011 г. Въпреки реализирания спад от 1.51% в приходите от продажби от експлоатацията на търговските обекти, през 2012 г. беше отчетена по висока посещаемост на заведенията във ваканционен комплекс „Марина Кейп“. Тук следва да се отбележи, че през 2012 г. беше реализирано значително увеличение и на продажбите в супермаркета във ваканционния комплекс спрямо 2011 – с около 50%. На следващо място в комплекса активно функционира конферентен център, в който редовно се провеждат мероприятия от конферентен тип. Дружеството планира да развива този вид туризъм през тази и следващите години.

Приходите от отдаване под наем на апартаменти (в т.ч. апартаменти - собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и апартаменти – собственост на външни лица) са на стойност 469 хил.лв. при 483 хил.лв. за 2010 г. Брутният резултат на Дружеството от този вид дейност през 2012 г. е печалба в размер на 294 хил. лв. при 185 хил.лв. за 2011 г.

Приходите от предоставяне на услуги по поддръжка на имоти и представителство на собственици в комплекса „Марина Кейп“ (вкл. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ) са в размер на 980 хил.лв., в т.ч. 974 хил.лв.от поддръжка и 6 хил.лв. от представителство. За сравнение през 2011 г. приходите от поддръжка на имоти и представителство на собственици възлизат на 982 хил.лв., в т.ч. 963 хил.лв.от поддръжка и 19 хил.лв. от представителство. Приходите от поддръжка представляват такси, заплащани от собствениците на апартаменти във ваканционния комплекс на дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД. „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е дружество, с което всички клиенти, придобили имоти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ сключват договор за поддръжка и управление при годишно възнаграждение от 12 евро на квадратен метър. Брутният резултат на компанията от

предоставянето на услуги по поддръжка на имоти и представителство във в.к. „Марина Кейп“ през 2012 г. е печалба в размер на 588 хил. лв.

Към направлението „приходи от предоставяне на услуги на собственици и наематели в к.к. „Марина Кейп“ могат да се отнесат и приходите, които „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е реализирало от предоставяне на услуги по превоз на туристи и допълнително почистване. Тези приходи са на стойност 31 хил.лв.

През 2012 г. „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е реализирало още приходи от предоставяне на Internet услуги, приходи от предоставяне на сейфове за съхранение на вещи на туристите и др.

Разходите за дейността са както следва:

Разходи (в хил. лв.)	2012 г.	2011 г.
За материали	453	461
За външни услуги	744	894
За възнаграждения и осигуровки	367	458
За амортизации	176	230
Балансова ст-ст на продадени активи (без продукция)	157	76
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	176	199
Други разходи	136	165
Финансови разходи	61	45
Общо:	2 270	2 528

Разходите за външни услуги, включват таксата, която „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД заплаща на компанията-майка във връзка с Договора за управление на търговските и жилищните площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп“, подписан между двете дружества. Съгласно този договор „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ получава 70% от печалбата на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, формирана от търговските и жилищните обекти, които дъщерното дружество пряко експлоатира.

Финансови показатели от дейността на Дружеството

	2012 г.	2011 г.
1. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	4,20%	-5,68%
2. Коефициент на рентабилност на собствения капитал	n.a.	n.a.
3. Ефективност на приходите от дейността	0,959	1,058
4. Коефициент на обща ликвидност	1,06	0,812
5. Коефициент на бърза ликвидност	0,741	0,547
6. Коефициент на абсолютна ликвидност	0,328	0,298
7. Коефициент на финансова автономност	n.a.	n.a.
8. Коефициент на задлъжнялост	n.a.	n.a.

4. Информация за важните събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

Не са настъпили важни събития в дейността и развитието на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД след датата на съставяне на годишния финансов отчет.

5. Очаквано бъдещо развитие на предприятието през 2012 г.

През 2013 г. мениджмънтът на Дружеството очаква нарастване на приходите, генерирани от компанията. Комплексът става все по-разпознаваем сред туристите (в т.ч. местни и чуждестранни посетители), което дава основание на ръководството на Дружеството да очаква силен летен сезон 2013 г. В допълнение следва да се отбележи, че ваканционният комплекс „Марина Кейп“ се експлоатира целогодишно. През зимния сезон 2011-2012 г. функционираха 2 от 4-те ресторанта, както и залата за боулинг, спа центърът, фитнес-залата и скуош кортовете. За отдаване на туристи – случайни и организирани посетители, се поддържат минимум 100 апартамента. Тази практика ще продължи и през зимен сезон 2013 – 2014 г.

6. Научноизследователска и развойна дейност:

Дружеството не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не планира заделяне на ресурси за подобни дейности.

7. Управление

Към 31.12.2012 г. Дружеството се управлява от Веселин Терзиев и Николай Ханджиев.

8. Наличие на клонове на дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

9. Взаимоотношения с контролирани, свързани и контролиращи предприятия

9.1. Контролирани дружества

Считано от 04.11.2009 г. „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е собственик на 100% от капитала на „Марина Кейп Турс“ ЕООД. До тази дата „Марина Кейп Турс“ ЕООД беше 100% собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ. „Марина Кейп Турс“ ЕООД има лиценз за тур-оператор и се грижи за продажбата на нощувки и други туристически услуги във ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

9.2. Контролиращи дружества

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ притежава 100% от капитала на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД. Това дружество упражнява управленска и координираща дейност.

10. Политика за управление на рисковете, на които е изложено Дружеството

10.1 Управление на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, ценови риск, лихвен риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци. Програмата

на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството. Дружеството към края на отчетния период не използва деривативни финансови инструменти, за да хеджира определени рискови експозиции.

Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството работи в България и тъй като българският лев е ефективно фиксиран към еврото, то е изложено на валутен риск, произтичащ от получени заеми и покупки или продажби, деноминирани във валути, различни от лева и евро. Валутните рискове са наблюдавани внимателно, с цел осигуряването на ефективно управление на риска.

Ценови риск

В условията на изключително висока конкуренция на българския туристически пазар, Дружеството е изложено на съществен ценови риск и затова води активна политика за неговото управление, която включва две направления – ограничаване на разходите и увеличаване на приходите чрез разширяване асортимента на предлаганите услуги и намаляване на цените.

На първо място Дружеството се стреми към максимално ограничаване на фиксираните разходи, както и стриктен контрол върху променливите разходи (в т.ч. активно управление на броя на заетите през съответните сезони на годината и на разходите за заплати). С цел по-голяма ютилизация на активите на Дружеството, част от търговските обекти в комплекса са отдадени за управление на търговски вериги, които предлагат висококачествени крайни продукти. Дружеството е сключило договор с трето лице за съвместна дейност по менажиране на плажа пред комплекса, което ще ограничи допълнителните разходи по поддръжка на плажната ивица. Дружеството води динамична ценова политика в зависимост от запълняемостта на ваканционния комплекс през съответните туристически сезони, като се стреми да подобрява работата със своите доставчици и поддоставчици.

С цел постигане на по-голяма прогнозируемост на приходите, както и оптимизация на активите и персонала, Дружеството работи активно за организиране на прояви от конферентен тип. Това е част от мерките на Дружеството в качеството му апартаментен комплекс за компенсиране на конкурентните предимства, които имат традиционните хотели работещи с туроператори и разчитащи на по-голяма ритмичност и прогнозируемост на приходите.

Политиката, която Дружеството води за повишаване на приходите от предоставяне на туристически услуги включва: намаляване на цените; провеждане на активна маркетингова стратегия и предлагане на нощувки на ценови равнища, които са по-атрактивни от тези на хотелите в най-сериозния конкурент на българския туристически пазар – Турция; разширяване на асортимента на предлаганите услуги и повишаване на качеството; провеждане на ценово агресивна политика спрямо заведенията извън комплекса с цел задържане на клиентите вътре в комплекса (например чрез издаването на "cash карти", които от една страна дават възможност клиентите да ползват ценови отстъпки, а от друга страна – подобряват финансовата отчетност и намаляват разходите, свързани с документооборота).

Лихвен риск

Тъй като Дружеството не притежава значително количество лихвоносни активи, доходът и оперативните парични потоци не са засегнати в значителна степен от промените на пазарните лихвени нива.

Лихвеният риск за Дружеството възниква от получените заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Заемите с фиксирани лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с колебания при бъдещо определяне на справедливи стойности. Политиката на Дружеството е да сключва договори за заем при лихвен процент, фиксиран към пазарния, например EURIBOR, и експозициите да се следят регулярно.

Кредитен риск

Кредитният риск произлиза от пари и парични еквиваленти, деривативни финансови инструменти и депозити в банки и други финансови институции, също както и от кредитни експозиции на търговци на едро и дребно, включително неизплатени вземания и договорени стопански операции. За банки и други финансови институции, се приемат само независимо оценени лица с висок кредитен рейтинг. При осъществяване на продажби на стоки и услуги и предоставяне на кредити на клиенти, Дружеството акцентира върху кредитната репутация на контрагентите.

Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции. Поради динамичната природа на основните типове бизнес, финансовият отдел на Дружеството има за цел да постигне гъвкавост във финансирането, като поддържа достатъчно неизползвани разрешени кредитни линии.

11. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, мениджмънтът следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и точна представа за неговото финансово състояние към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на годишния финансов отчет към 31.12.2012 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното отразяване на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

гр. София
29 март 2013 г.

Управител:
/Веселин Терзиев/

