

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на СЛЪНЧЕВ БРЯГ АД
за 2011 година**

05 Март 2012 г.

Съдържание на доклада за дейността

I. Изложение на развитието на дейността и на състоянието на предприятието, както и на бъдещите перспективи.....	3
1. Ликвидност:	3
а) тенденции, обстоятелства и рискове	Грешка! Показалецът не е дефиниран.
б) коефициенти за ликвидност.....	Грешка! Показалецът не е дефиниран.
в) вътрешни и външни източници на ликвидност.	4
2. Капиталови ресурси:	5
а) няма съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи към края на последния отчетен период;.....	5
б) обсъждане на измененията на собствения капитал, дълга и задбалансово отчетените споразумения за финансиране.	5
3. Резултати от дейността:	5
а) необичайни или спорадични събития	5
б) разкриване на промяна в отношението между приходите и разходите.	6
II. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....	8
III. Важни научни изследвания и разработки	8
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 ЗППЦК.....	9
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).....	15

I. Изложение на развитието на дейността и на състоянието на предприятието, както и на бъдещите перспективи:

1. Ликвидност:

а) тенденции, обстоятелства и рискове

На 11.10.2007 г. „Слънчев бряг” АД окончателно преустанови електроразпределителната дейност, която извършваше в продължение на четири години на територията на к.к. Слънчев бряг вледствие продажбата на електроразпределителните си активи, извършена съгласно решение на извънредно Общо събрание на акционерите на „Слънчев бряг” АД, проведено на 23.04.2006 г. След 11.10.2007 г. Дружеството не генерира приходи от електроразпределителна дейност, както и приходи от извършването на услуги по присъединяване на нови абонати към електроразпределителната мрежа.

В началото на 2010 г. обаче Дружеството завърши изграждането на собствена фотоволтаична централа в комплекса, която беше въведена в експлоатация през месец февруари 2010 г. Електрическата енергия, която Дружеството произвежда, се изкупува от EVN България. През 2011 г. приходите, които „Слънчев бряг” АД е реализирало от продажба на фотоволтаична енергия са в размер на 88 хил.лв.

През 2011 г. „Слънчев бряг” АД продължи да осъществява дейност по поддържане на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг. Въпреки че на 28.09.2007 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 31.12.2011 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.

През 2011 г. приходите, които „Слънчев бряг” АД е генерирало от поддържане на общата инфраструктура и реклама на територията на к.к. Слънчев бряг, възлизат на 328 хил.лв. 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 месец 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 2011 г. са формирани от плащания само от една част от собствениците на туристически обекти в курортния комплекс.

През периода 01.01.2011 – 31.12.2011 г. приходите от оперативна дейност на Дружеството включват още приходи от продажба на дълготрайни материални активи в размер на 384 хил.лв., приходи от наеми и тротоарни такси на стойност 454 хил.лв., приходи от пропускателен режим и свързани с него дейности на стойност 617 хил.лв., приходи от продажба на промишлена вода – 43 хил.лв., приходи от продажба на стоки – 227 хил.лв. и др. За сравнение през 2010 г. приходите от продажба на дълготрайни материални активи възлизат на 181 хил.лв., приходи от наеми и тротоарни такси са на стойност 207 хил. лв., приходи от пропускателен режим – 319 хил. лв. и приходи от продажба на промишлена вода – 35 хил.лв.

Към 31.12.2011 г. Дружеството е формирало и приходи в размер на 846 хил.лв. от отписване на задължения за дивидент поради изтичане на петгодишния давностен срок за изплащането му. Решението за това отписване за сметка на финансовия резултат е взето от Съвета на директорите на Дружеството на заседание, проведено на 25.11.2011 г.

б) Коефициенти на ликвидност

През 2011 г. коефициентите по ликвидност не показват подобрене. Към 31.12.2011 г., коефициентът на обща ликвидност е в размер на 0.84 при 0.94 към 31.12.2010 г. Основна причина за понижението е намаляване на вземанията от клиенти и доставчици. През 2011 г. е извършена 50% обезценка на вземанията от клиенти, за които не е възникнал 5 годишен давностен срок на основание чл.110 от ЗЗД, но към 31.12.2011 г. не са платени и са просрочени с над 360 дни и няма съответно заведени съдебни дела. През 2011 година вземанията от клиенти намалени с обезценка в размер на 100% възлизат на стойност 50 хил. лв. Изпратени са писма за потвърждаване на разчетите в размер на 42 хил. лв. От тях е получено потвърждение в размер на 16 хил. лв., което представлява 38,76%.

Коефициентът на абсолютна ликвидност към 31.12.2011 г. възлиза на 0.28 и не отчита промяна спрямо миналогодишната си стойност.

в) Вътрешни и външни източници на ликвидност

Вътрешни източници:

- Парични потоци, генерирани от дейността по предоставяне на услуги по поддръжане 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.
- Плащания по вече реализирани продажби с клаузи за разсрочено плащане на цената.

Външни източници – практически не съществуват, тъй като Дружеството много трудно би могло да получи кредит, и също така не би имало възможност да осъществи увеличение на капитала.

2. Капиталови ресурси:

а) няма съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи към края на последния отчетен период;

б) обсъждане на измененията на собствения капитал, дълга и задбалансово отчетените споразумения за финансиране

В края на 2011 г. съотношението нетен дълг собствен капитал към на Дружеството възлиза на 0.086, което отчита незначително покачване спрямо края на 2010 г., когато е отчетена стойност от 0.085. Причината за това е спадът в задълженията на Дружеството, който компенсира спада в собствения капитал. Собственият капитал на „Слънчев Бряг” АД продължава тенденцията си на понижение от предишната година поради отрицателния нетен финансов резултат от 2 082 хил. лв., реализиран от компанията през 2011 г. и съответно, значителното увеличение на непокрытата загуба, която към 31.12.2011 г. възлиза на 1 619 хил.лв.

3. Резултати от дейността

а) необичайни или спорадични събития

На 24.03.2006 г. на извънредно Общо събрание на акционерите на „Слънчев бряг” АД беше взето решение за продажба на активите на Дружеството, свързани с електроразпределителната дейност, която през периода 2004-2007 г. беше основен източник на оперативни приходи за Дружеството. На 11.10.2007 г. „Слънчев бряг” АД преустанови дейността по разпределение на електрическа енергия на територията на комплекса.

Същевременно в началото на 2010 г. Дружеството завърши изграждането на собствена фотоволтаична централа на територията на к.к. „Слънчев бряг”, която беше въведена в експлоатация през месец февруари 2010 г. Електрическата енергия, която Дружеството произвежда, се изкупува от EVN България.

На 28.09.2007 г. на извънредно Общо събрание на акционерите на „Слънчев бряг” АД беше взето решение за продажба на инфраструктурата на к. к. Слънчев бряг, собственост на Слънчев бряг АД, а именно ДМА-инфраструктура, включващи - общокомплексно озеленяване в това число тротоари, улици и алеи, парково

осветление, съоръженията с които се осъществява пропускателен режим, водопроводи, като това имущество следва да бъде продадено в неговата цялост чрез една или повече разпоредителни сделки между Слънчев бряг АД и Община Несебър за цената не по-ниска от 38 056 140 лв. без ДДС, платима както следва към момента на подписване на договорите за продажба на активи: Община Несебър заплаща 7 611 228 лв., която сума представлява дължимия данък добавена стойност, а сумата не по-малка от 38 056 140 лв. ще бъде платена на пет годишни равни вноски, начинаей от годината следваща годината на подписване на договорите.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет, все още няма подписани договори за продажба на активи във връзка с гореописаното решение на ОСА на акционерите на Дружеството.

б) разкриване на промяна в отношението между приходите и разходите

В периода 1997-2004 г. приходите на Дружеството бяха формирани до голяма степен от продажби на дълготрайни активи. От 2004 г. започна тенденция на спад на този вид приходи за Дружеството, като основните постъпления бяха генерирани от електроразпределителната дейност. В края на 2007 г. Дружеството продаде активите, свързани с електроразпределителната дейност, вследствие на което тя беше преустановена. През 2008 и 2009 г. основните приходи на Дружеството са от продажба на дълготрайни материални активи, остатъчна част от имуществото на „Слънчев бряг” АД. Дружеството генерира и приходи от поддържане на общата инфраструктура в курортния комплекс, като през 2009 г. тези приходи бележат съществен спад спрямо 2008 г. поради отказ от страна на собствениците на туристически обекти в к.к. Слънчев бряг да плащат такса за предоставяните от Дружеството услуги.

В следствие от възникналия през 2009 г. конфликт между „Слънчев бряг” АД и собствениците на туристическите обекти в комплекса, които отказаха да заплащат такса за поддръжката на инфраструктурата в курорта, Дружеството беше принудено да преустанови поддръжката на някои части от инфраструктурата до разрешаването на конфликта. От началото на 2010 г. заплащането на услугите по поддръжка на общата инфраструктура в к.к. „Слънчев бряг” отново започна да се извършва от собствениците на туристически обекти в комплекса, но в началото на второто тримесечие на 2011 г., конфликтът отново се възроди. 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 месец 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 2011 г. са формирани от плащания само от една част от собствениците на туристически обекти в курортния комплекс и възлизат на стойност 327 787 лв.

Значително развитие в приходите на „Слънчев бряг” АД е пускането в експлоатация на фотоволтаичната централа през 2010 г., която е изградена от Дружеството на територията на к.к. „Слънчев бряг”. Електрическата енергия, която Дружеството произвежда, се изкупува от EVN България. За периода 01.01.2011 – 31.12.2011 г. приходите, които „Слънчев бряг” АД е реализирало от продажба на фотоволтаична енергия са в размер на 88 хил.лв.

През 2011 г. приходите от продажба на дълготрайни материални активи са на стойност 384 хил.лв. Приходите от наеми и тротоарни такси през 2011 г. възлизат на 454 хил.лв. спрямо 207 хил.лв. за 2010 г.; приходите от пропускателен режим и свързаните с него дейности за 2011 г. възлизат на 617 хил.лв. спрямо 319 хил.лв. за 2010 г.; приходите от продажба на промишлена вода са в размер на 43 хил.лв. за 2011 г. спрямо 35 хил.лв. за 2010 г. През 2011 г. са регистрирани приходи от продажба на стоки в размер на 227 хил.лв.

Към 31.12.2011 г. Дружеството е формирало и приходи в размер на 846 хил.лв. от отписване на задължения за дивидент поради изтичане на петгодишния давностен срок за изплащането му. Решението за това отписване за сметка на финансовия резултат е взето от Съвета на директорите на Дружеството на заседание, проведено на 25.11.2011 г.

За 2011 г., Дружеството отчита общо приходи на стойност 3 105 хил. лв.

Разходите за оперативната дейност на Дружеството и финансовите разходи намаляват през изминалата година:

- Разходите за външни услуги, които включват основно разходи във връзка с инфраструктурното поддържане на комплекса бележат ръст от 7.36% през отчетния период спрямо предходния. От тях с най-съществен дял са разходите за видеонаблюдение, паркоподдържане, озеленяване, охрана и обща реклама.
- През 2011 г. „Слънчев бряг” АД отчита съществен спад от 38.8% в разходите за амортизация.
- Също така, през 2011 г. е регистриран и значителен спад от 41.3% в другите разходи на Дружеството. Това се дължи на миналогодишното изплащане на ревизионен акт, съставен на компанията през месец м. май 2010 г. във връзка с неправомерно ползван данъчен кредит.
- Към 31.12.2011 г. натрупаните финансови разходи от началото на годината са в размер на 55 хил.лв. спрямо 108 хил.лв. от 2010 г. От тях 44 хил.лв. представляват отрицателни разлики от промяна на валутни курсове и по-конкретно преоценка на дългосрочни вземания на Дружеството в долари (от продажби на поземлени имоти), които поради обезценката на щатската валута намаляват стойността си в левове и водят до формиране на разходи за

Дружеството. Същевременно през третото и четвъртото тримесечие на годината, поради обрат в движението курса на щатския долар (а именно повишаване на стойността му спрямо българския лев), Дружеството отчита приходи от положителни разлики от промяна на валутни курсове в размер на 30 хил.лв. към 31.12.2011 г. За 2010 г. тези приходи са на стойност 231 хил.лв.

- През 2011 г. Дружеството е формирало приходи от лихви на стойност 64 хил.лв. при 107 хил.лв. за 2010 г.

II. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

След изготвянето на годишния финансов отчет не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента.

III. Важни научни изследвания и разработки

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.

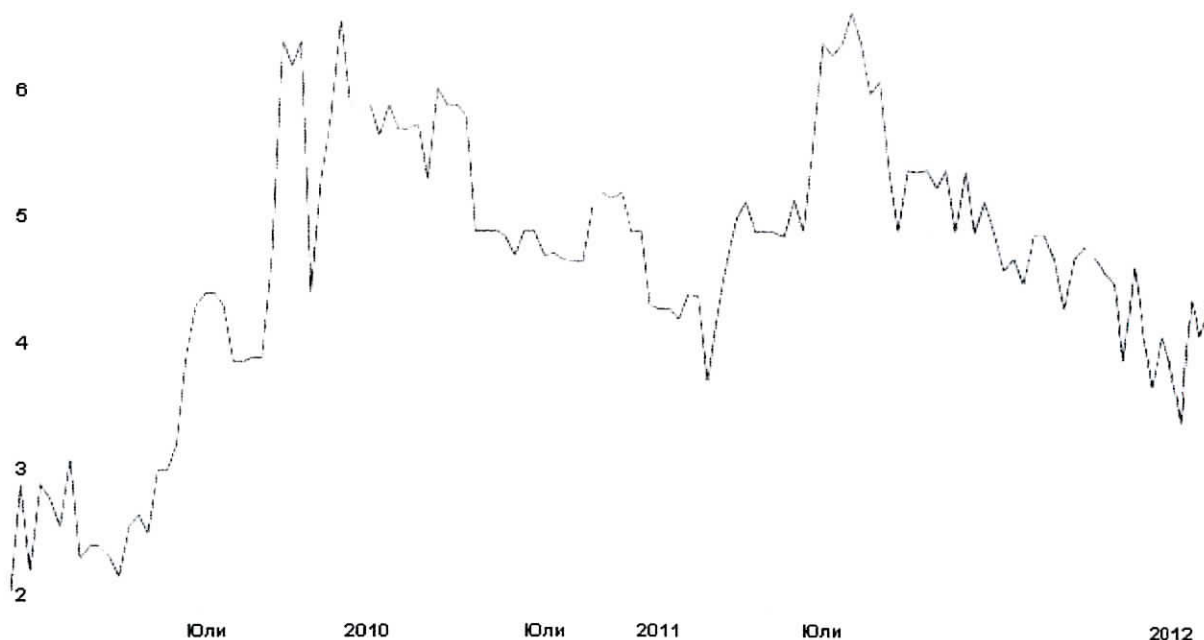
V. Промени в цената на акциите на дружеството

В периода 01.01.2011 – 31.12.2011 г. най-високата цената на акциите на Дружеството е 6.75 лв. за акция от 20.07.2011 г., а най-ниската – 3.79 лв. за акция от 13.12.2011 г.

Слънчев ъряг АД (SLB)

● SLB отъаряне:2,13 най-ниска:2,13 най-висока:6,75 затъаряне:4,479

Мар 11, 2009 - Мар 02, 2012



Обем отъаряне:270 най-нисък:1 най-висок:5 690 затъаряне:12

5 хил.



2010

2011

Източник: www.investor.bg

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

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.

Таблица 1. Обем структура и динамика на продажбите на „Слънчев бряг“ АД (хил. лв)

Структура и динамика на продажбите	2009	2010	2011
Общо приходи от продажби	2 679	1 393	3 105
Продажби на ел. енергия	0	86	88
Продажби на обекти/активи	1 088	181	384
Поддържане на обща инфраструктура и др.услуги	1 591	1 126	1 493

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 88 хил.лв. от продажба на фотоволтаична енергия, 328 хил.лв. от предоставяне на услуги по поддържане на общата инфраструктура и реклама във к.к. Слънчев бряг, 384 хил.лв. от продажба на дълготрайни материални активи, 454 хил.лв. от наеми и тротоарни такси, 617 хил.лв. от пропускателен режим и свързани с него дейности, 43 хил.лв. от продажба на промишлена вода и 1 191 хил.лв. – други приходи (в т.ч. приходи от отписани задължения за дивиденди, приходи от продажба на неизползваеми активи и др.).

До края на 2008 г. „Слънчев бряг“ АД извършваше услугите по поддръжка на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг съгласно договори със собствениците на туристически обекти на територията на комплекса, като цената на услугата се определяше на база РЗП на съответния обект. Тези услуги включват поддържане 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. От началото на 2009 г. обаче собствениците на туристическите обекти отказаха да заплащат такса за поддръжката на инфраструктурата в курорта, което наложи сключването на споразумение между „Слънчев бряг“ АД и Община Несебър за поемане от страна на общината на разходите за улично и алеино осветление на територията на к.к. Слънчев бряг, както и на разходите за охрана през летния сезон на 2009 г. От началото на 2010 г. заплащането на услугите по поддръжка на общата инфраструктура в к.к. „Слънчев бряг“ отново

започна да се извършва от собствениците на туристически обекти в комплекса, но в началото на второто тримесечие на 2011 г., конфликтът отново се възроди. 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 месец 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 2011 г. са формирани от плащания само от една част от собствениците на туристически обекти в курортния комплекс и възлизат на стойност 327 787 лв.

Във връзка с гореописаното може да се заключи, че Дружеството е зависимо при генерирането на този вид приходи от решенията на Община Несебър и собствениците на туристически обекти в к.к. Слънчев бряг относно начина на заплащане на предоставяните от „Слънчев бряг” АД услуги.

Основни доставчици на материали и услуги за дейността на „Слънчев бряг” АД през отчетния период са Хермес-груп ООД, Електрикал груп ООД, Борвест ЕООД, Белс продукти за сигурност ООД, СОТ ЕООД и други.

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

През 2011 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 2011 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 2011 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 31.12.2011 г. задълженията на „Слънчев бряг” АД са главно текущи, като стойността на текущите активи не е достатъчна, за да покрие текущите пасиви на Дружеството. През 2011 г. са регистрирани дългосрочни задължения на стойност 48 хил.лв. Както беше отбелязано по-горе коефициентът за обща ликвидност на „Слънчев бряг” АД към 31.12.2011 г. е влошен спрямо края на 2010 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.
- Плащания по вече реализирани продажби с клаузи за разсрочено плащане на цената.

Тук следва да се отбележи обаче, че дейността по поддържане на общата инфраструктура в к.к. Слънчев бряг води до формиране на отрицателни оперативни резултати за Дружеството, тъй като разходите на компанията, свързани с осъществяването на тази дейност превишават приходите, които Дружеството генерира от предоставяните услуги.

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. Развитието 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 рисковете.

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), действащи за 2011 година.

Международните стандарти за финансова отчетност обхващат:

- а) Международни стандарти за финансово отчитане
- б) Международни счетоводни стандарти

в) Разяснения, дадени от Комитета за разяснения на Международни стандарти за финансово отчитане (КРМСФО) или бившия Постоянен комитет за разяснения (ПКР).

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

Дружеството е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите до 25.11.2011 г., до провеждане на събрание на Съвета на директорите, на което се взе решение за освобождаване на Златко Тодоров Димитров от поста Председател на Съвета на директорите, Мария Маринова Михалева от поста Изпълнителен директор и избиране на Иво Симеонов Маринов за Председател на Съвета на директорите и Златко Тодоров Димитров за Изпълнителен директор, която промяна е вписана в Търговския регистър на 29.11.2011 г. Считано от същата дата новите членове са:

- Иво Симеонов Маринов - Председател
- Златко Тодоров Димитров - Изпълнителен директор
- Соня Маркова Енилова- Член
- Константин Димов Лефтеров - Член
- Мария Маринова Михалева - Член

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Златко Тодоров Димитров.

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 2011 г.:

- Мария Маринова Михалева – 28 946,41 лв.
- Соня Маркова Енилова – 11 955,00 лв.
- Константин Димов Лефтеров - 11 955,00 лв.
- Златко Тодоров Димитров – 3 534,55 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 31.12.2011 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 /Председател на СД/	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 изменян 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.

Подпис:

/Златко Тодоров – Изп. Директор/





ДОКЛАД

на Наталия Асенова Шалдърова, Директор за връзки с инвеститорите
на "Слънчев бряг" АД
За дейността през 2011 година

Уважаеми Дами и Господа - акционери на "Слънчев бряг" АД,

Законът за публичното предлагане на ценни книжа възлага на директора за връзки с инвеститорите определени задължения, свързани с навременното разкриване на информация в полза на инвеститорите, регулирания пазар и надзорните органи.

В изпълнение на тези свои задължения, през изтеклия период съм уведомявала своевременно Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса – София, Централен депозитар и обществеността относно обстоятелствата, подлежащи на разкриване, регламентирани в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, свързани с промени в правния и икономическия статут на Дружеството, както и съм отговаряла за представянето на междинните и годишни отчети на Дружеството. Била съм на разположение на посочените институции за излагане на обяснения по повод дейността на Дружеството и органите на управление.

С оглед повишаване защитата на правата на акционерите и улесняването им в търговията с акции, законово е увеличен обема на информацията, която публичните дружества следва да предоставят на акционерите си, регулаторните органи и обществеността като цяло. Това от своя страна води до повишаване на сигурността и ефективността на извършваните с акциите сделки. Тези приоритети намират приложение в дейността на дружеството чрез прилагане принципите на добро корпоративно управление, залегнали в разработената и приета Програма за добро корпоративно управление, както и свързаните с нея насоки на "СЛЪНЧЕВ БРЯГ" АД.

Програмата за добро корпоративно управление на дружеството се актуализира всяка година и е добра основа за осъществяване и реализиране на цялостната стратегия на ръководството спрямо акционерите и заинтересованите лица. Основната цел за осъществяване на визираната по-горе програма е равнопоставено третиране на всички акционери, „Слънчев бряг“ АД не е приемало действия, които водят до ограничаване на правата на отделните акционери. Към този момент „Слънчев бряг“ АД е емитирало поименни безналични акции. Правата на този вид акции са подробно описани в Устава, който е публикуван в търговския регистър- www.brra.bg и на

страницата на интернет портала X3News, предлаган от Българска фондова борса – София- www.x3news.com. Осигуреното публикуване на актуалния Устав дава възможност на акционерите да се запознаят с правата си и улеснява и подпомага упражняването им.

За предоставяне на необходимата информация относно дружеството пълно съдействие оказват членовете на Съвета на директорите, изпълнителният директор и главният счетоводител.

През изтеклата година бе подготвено и проведено редовно годишно общо събрание на акционерите състояло се на 29.06.2011 г. Материалите и поканите за свикването му са предоставени в законния срок на КФН, БФБ, ЦД и обществеността и оставени на разположение на акционерите в дружеството. Поканите са обявени в търговския регистър в изискуемия от закона срок. Протоколите от проведените заседания са представени в срок на КФН, БФБ и обществеността.

В изпълнение на задълженията си Директора за връзки с инвеститорите съм изпратила в срок задължителната, периодична и текуща информация за дружеството на регулаторните органи и на обществеността. Спазени са законовите изисквания, касаещи дейността на публичните дружества относно начина и сроковете на предоставяне на дължимата по закон информация. Съхранявам всички протоколи от заседанията на Съвета на директорите, следя за своевременното изготвяне на дневния ред и за предоставяне на предварително изготвените материали за съответното заседание, както и свеждане на някои решения на Съвета на директорите за изпълнение от ръководния състав на дружеството. Финансовите отчети на Дружеството – междинни и годишни, са предавани в срок, със съдържание и по начин, отговарящи на изискванията на действащото законодателство, съгласно указанията на КФН, както и са достъпни на сайта на дружеството.

До настоящият момент съм изпълнявала и продължавам да изпълнявам задълженията си с дължимата грижа и по начина, който обосновано считам, че е в интерес на всички акционери на Дружеството и ползвам само информация, която обосновано считам за достоверна и пълна.

Искам да благодаря на членовете на Съвета на директорите, на Изпълнителния директор и на колегите за съдействието и помощта, която ми оказаха.

01.02.2012г

Наталия Асенова Шалдърова



I. Обща информация

В съответствие с Глава осма, "Б" от Закона за независимия финансов одит и предвид наличието по отношение на Дружеството на критериите по чл. 40ж от същия закон, с решение на Съвета на директорите на „Слънчев бряг” АД от 26.03.2009 г. е прието функциите на Одитен комитет да се осъществяват от Съвета на директорите на Дружеството.

Във връзка с решение на извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 04.05.2010 г. са извършени промени в управителните органи на Дружеството. Промените са вписани в Търговския регистър от дата 11.05.2010 г. Считано от тази дата членове на Одитния комитет на Дружеството стават новоизбраните членове на Съвета на директорите на Дружеството, както следва: Мария Маринова Михалева, Иво Симеонов Маринов, Соня Маркова Енилова, Константин Димов Лефтеров, Златко Тодоров Димитров. С решение на редовното годишно Общо събрание на акционерите от 29.06.2011 г. за председател на Одитния комитет е избран Златко Тодоров Димитров.

II. Дейност на Одитния комитет през 2011 г.

Предвид изискванията на действащото законодателство и с оглед дейността на Одитния комитет на „Слънчев бряг” АД през 2011 г. може да бъде направено следното обобщение относно финансовото отчитане, системите за вътрешен контрол и управление на риска и независимия финансов одит в предприятието:

1. Наблюдение на процесите по финансово отчитане в предприятието

През 2011 година предприятието спазваше адекватна финансова отчетност в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, изготвени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от Комисията на Европейския съюз. Финансовите отчети на дружеството са съставени на базата на принципа на действащото предприятие и принципа на историческата цена.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изискваше употребата на приблизителни счетоводни оценки.

Също така беше необходимо при прилагането на счетоводната политика на предприятието, ръководството да използва собствените си оценки. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка, или сложност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети се отнасят преди всичко до признаване на приходите от услуги и измерване на етапа на завършеност на услугата към датата на съставяне на съответния баланс.

2. Наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието

Системата за вътрешен контрол съответства на стандартите, определени от Съвета на директорите на Дружеството. Ефективността на системата за вътрешен контрол позволи навременното изготвяне и изпращане на достоверни тримесечни финансови отчети на „Слънчев бряг” АД до КФН, „БФБ-София” АД и обществеността. Одитният комитет потвърждава, че през 2011 г. системата за финансово отчитане на Дружеството е адекватна и представя достоверно финансовото състояние на „Слънчев бряг” АД, както и че системата за вътрешен контрол в Дружеството позволява ефективно управление на финансовите ресурси на компанията.