



ДО
**ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „СЛЪНЧЕВ БРЯГ“ АД**

ДО
**СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА „СЛЪНЧЕВ БРЯГ“ АД**

ДОКЛАД

от

Директора на дирекция „Правно обслужване и връзки с инвеститорите“
при „Слънчев бряг” АД - Силвия Димитрова за дейността през 2022 година

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ НА „СЛЪНЧЕВ БРЯГ” АД,

УВАЖАЕМИ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ,

Настоящият доклад обхваща дейността за връзки с инвеститорите за периода 1 януари – 31 декември 2022 г. и е изготвен на основание разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Същият отразява аспекти от дейността ми, която извършвам като директор за връзка с инвеститорите на „Слънчев бряг” АД.

Основните задължения и дейността на тази длъжност са предопределени от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и НАРЕДБА № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар. При упражняване на дейността съм се стремяла към спазване на принципите на прозрачност и подпомагане на комуникацията и информационната обезпеченост на акционерите на дружеството, подобряване на процесите, свързани с разкриване на информация от дружеството.

Към 31.12.2022г., акционерите на дружеството са общо 4 243, от които 4 220 физически лица (за 154 331 акции) и 22 юридически лица (общо с Държавата 1 800 777 акции) и 1 ЮЛ глобален попечител (2 700 акции). Лицата, притежаващи повече от 5 на сто от акциите с право на глас от капитала на Дружеството, са:

1. Държавата, чрез Министерството на туризма, брой акции: 1 468 356, дял от капитала: 75.00%;
2. „Слънчев бряг холдинг” АД, ЕИК 102184240, брой акции: 196 142, Дял от капитала: 10.02%;

Дружеството не притежава туристически обекти – хотели, заведения и други подобни обекти и не извършва туроператорска дейност. Основната дейност на „Слънчев бряг” АД е поддържането на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг – изток.

Особеният статут на „Слънчев бряг“ АД на публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа, чийто акции се търгуват на Българската фондова борса, така и като публично предприятие по смисъла на Закона за публичните предприятия (ЗПП), предвид, че е смесено дружество с преобладаващо участие в капитала на Държавата (75%), изисква прилагането и спазването на множество специални закони и подзаконовни нормативни актове. Този особен статут сам по себе си индикира повишено внимание от страна на акционери, инвеститори, финансови институции и др. и налага необходимост от предоставяне на настоящите акционери, както и на потенциалните инвеститори, на изчерпателна, актуална и прецизна информация, за представляващите интерес корпоративни събития в дейността на дружеството.

През изтеклата 2022г. работата ми като директор за връзки с инвеститорите беше насочена в следните основни направления:

1. Поддържане на ефективна комуникация между управителния орган на дружеството (съвета на директорите) и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, предоставяне на информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която имат право по закон в качеството си на акционери или инвеститори;

2. Поддържане на добра информираност за дейността на „Слънчев бряг” АД;

3. Подготвяне и внасяне в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери и предоставяне на материали;

4. Водене и съхраняване на дневник за проведените заседания на Съвета на директорите, в който в хронологичен ред се отразяват дата, час на откриване и час на закриване на заседанието, дневен ред и взети решения, по начин, непозволяващ извършването на последващи изменения или допълнения в него;

5. Водене и съхраняване на верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите на дружеството;

6. Навременно изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до Комисията за финансов надзор, регулирания пазар, на който са допуснати до търговия ценните книжа на дружеството, и Централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа;

7. Поддържане на регистър за изпратените материали, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т. 1.

8. Административно обслужване и съдействие на акционерите.

9. Подпомагане работата на ръководството на дружеството.

Връзката с акционерите се осъществява чрез преки контакти с членовете на Съвета на директорите и посредством Изпълнителния директор и с директора за връзки с инвеститорите. Правят се устни справки или се изготвят писмени справки, вкл. по телефон, или електронна поща. На отправените запитвания се отговаря в максимално кратки срокове.

Интерес за акционерите представляват въпросите, свързани с получаването на дивиденди и перспективите пред дружеството, текущото му финансово състояние, продажбата на акции, издаване на удостоверителни документи за притежаваните акции. Всички прехвърляния и придобивания на акции се удостоверяват посредством направените вписвания във водената от "Централен депозитор" АД книга на акционерите на дружеството. При загубена депозитарна разписка или при наследяване, акционерите се насочват към инвестиционни посредници за изваждане на дубликат, респ. за отразяване на промените.

През 2022г. са проведени едно извънредно и две редовни Общи събрания на акционерите на „Слънчев бряг” АД.

С Решение № 2.1.2022 от 17.01.2022г. на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД беше свикано извънредно Общо събрание на акционерите и същото се състоя на 9-ти март 2022г., от 11:00 часа, в седалището и адреса на дружеството в к.к. Слънчев бряг с дневен ред:

1. Приемане на проект за изменение и допълнение на Устава на "Слънчев бряг" АД; проект за решение - ОС приема изменение и допълнение на Устава на "Слънчев бряг" АД – актуализиран текст съгласно Приложение № 1 към решението;

2. Приемане на решение за провеждане на конкурс за избор на членове на съвета на директорите; проект за решение - ОС приема решение за провеждане на конкурс за избор на членове на съвета на директорите. Възлага на представителя на държавата, притежаваща 75% от капитала на дружеството, организацията по провеждане на конкурса;

ОСА прие положителни решения по гепосочения дневен ред и съответно „Слънчев бряг“ АД подаде заявление образец Г1 с вх. № 20220314095307, за обявяване в търговския регистър по партидата на дружеството, на актуализирания устав. С Определение № 158/16.03.2022 г. на Бургаския окръжен съд е спряно регистърното производство пред Агенцията по вписванията, поради оспорване на решенията на ОСА от акционер. С още едно Определение № 237/12.04.2022 г. на БОС, по повод съдебно дело от друг акционер, отново е спряно регистърното производство пред Агенцията по вписванията, образувано по същото заявление от „Слънчев бряг“ АД.

Пред Окръжен съд – Бургас и понастоящем са висящи 2 съдебни производства по чл. 74, ал. 1 ТЗ за отмяна на решенията на извънредно Общо събрание на акционерите на „Слънчев бряг” АД, проведено на 09.03.2022 г., както следва:

1. Търг. дело № 89/2022 г. по описа на Бургаския окръжен съд, образувано по искова молба по чл.74 от ТЗ от И.Г. (акционер) за отмяна на всички (две) решения на извънредно Общо събрание на акционерите (ИОСА) на „Слънчев бряг” АД. Предстои гледането на делото по същество.

2. Търг. дело № 76/2022 г. по описа на Бургаския окръжен съд, образувано по искова молба по чл.74 от ТЗ от Хр.Н. (акционер) за отмяна на всички (две) решения на ИОСА на „Слънчев бряг” АД от 09.03.2022 г. След спиране на делото до произнасяне по преюдициално адм. д. № 7844/2022 г. по описа на ВАС-I колегия, 5 членен състав, имащо за предмет норми на ППЗПП, предстои възобновяването на търговското дело и насрочването му в открито съдебно заседание.

3. Пред Върховен административен съд беше образувано адм.д. № 3135/2022г., по жалба на акционер на „Слънчев бряг” АД, като по делото е постановено Определение № 5903 от 15.06.2022г. за оставяне без разглеждане жалбата на акционера Хр.Н. срещу раздели I, II и III от Глава пета на Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия, приет с ПМС № 85 от 30.04.2020г., обн., ДВ, бр. 40 от 05.05.2020, изм., ДВ, бр. 89 от 26.10.2021г. и е прекратено производството по делото. Това определение е обжалвано с частна жалба, по която е образувано адм.д.№ 7844/2022г. по описа на ВАС, петчленен състав, приключило с Определение № 887/26.01.2023г. за оставяне в сила определението на първоинстанционния съд за недопустимост на жалбата.

Съветът на директорите на „Слънчев бряг“ АД на проведено на 19.05.2022г. заседание, насрочи свикване на **редовно Общо събрание** на акционерите на „СЛЪНЧЕВ БРЯГ“ АД к.к. Слънчев бряг, в чийто дневен ред да бъдат включени въпросите за годишното приключване: доклада за дейността за отчетната 2021г, годишния финансов отчет, одитния доклад на регистрирания одитор за извършения независим финансов одит за 2021г., декларацията за корпоративно управление за 2021г., отчетен доклад от Одитния комитет на „Слънчев бряг“ АД за дейността му през 2021г. доклада за дейността „Връзки с инвеститорите за 2021г.“, доклада за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, нефинансовата декларация, 2 молби за освобождаване на членове от състава на съвета на директорите, както и предвид указанията на Министъра на туризма, дадени с писмо изх.№Т-26-С-147/21.01.2022г. – и 6 преписки за разпореждане с придаваеми по регулация части от недвижими имоти, 3 от които бяха внесени на редовно заседание на ОСА от

19.06.2021г., но неразгледани, преписката, образувана по искането на „Самоков Турист“ ЕООД, както и още 2 сходни. В Търговския регистър и пред обществеността беше обявена Покана изх.№И03-00-05/19.05.2022г. за провеждане на редовно ОСА на 29-ти юни 2022г. от 11:00 часа. На тази дата, мандатна комисия, назначена със Заповед №40/ 24.06.2022г. на изпълнителния директор на „Слънчев бряг“ АД установи, че са регистрирани 39 акционери и техни законни представители или пълномощници, притежаващи 8 620 броя акции с право на глас или 0,44 % от съдебно регистрирания капитал и акциите с право на глас, поради което заради липса на кворум за провеждане на Общото събрание на акционерите, същото не беше открито. Съгласно обявената Покана изх.№И03-00-05/19.05.2022г., при липса на кворум на основание на чл. 227 от ТЗ, събранието остана за провеждане на **14.07.2022г., от 11:00 часа**, на същото място и при същия дневен ред и същите проекти за решения. На резервната дата на 14.07.2022г., в списъка на присъстващите акционери бяха вписани лично или чрез представител **23 броя акционери**, от които 22 физически лица и 1 ЮЛ – Българската държава, чрез Министерство на туризма. Отчете се кворум на явили се за участие в заседанието и притежаващи 1 474 031 акции или 75,29 % от капитала. На това заседание не бяха приети решения за приемането на документите по годишното приключване, поради което с Решение № 1.11.2022 от 13.08.2022г. по Протокол № 11/2022г. на Съвета на директорите на дружеството, с Покана изх.№И03-00-09/13.08.2022г. се свика **поредно редовно ОСА с уникален идентификационен код на събранието SLBRAD270922ROSA и ISIN код на емисията: BG11SLNEAT19, на 27-ми септември 2022г., от 11:00 часа**, при следния дневен ред:

1. Приемане на Доклад за дейността на дружеството през 2021г. с рег. № В01-00-34/28.02.2022 г. и Анализ за дейността към 31.12.2021г. с рег.№ В01-00-31/28.02.2022 г. на Съвета на директорите; **проект за решение** - ОС приема Доклада за дейността на дружеството през 2021г. с рег. № В01-00-34/28.02.2022г. и Анализ за дейността към 31.12.2021г. с рег.№ В01-00-31/28.02.2022 г. на Съвета на директорите;

2. Приемане (одобряване) на Годишен финансов отчет към 31.12.2021 г. с рег. № В01-00-33/28.02.2022 г. и Приложение към него с рег.№ В01-00-35/28.02.2022 г., както и доклада от 14.03.2022г. за извършения независим финансов одит за 2021г. на одитор Лилия Кръстинова Николова, с удостоверение №760; **проект за решение** - ОС приема (одобрява) Годишен финансов отчет към 31.12.2021 г. с рег. № В01-00-33/28.02.2022 г. и Приложение към него с рег.№ В01-00-35/28.02.2022 г., както и доклада от 14.03.2022г. за извършения независим финансов одит за 2021г. на одитор Лилия Кръстинова Николова, с удостоверение №760;

3. Приемане на Доклад за прилагане на политиката за възнаграждения на членовете на

Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД за 2021 г. с рег.№ В01-00-32/28.02.2022 г.; **проект за решение** - ОС приема Доклад за прилагане на политиката за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД за 2021 г. с рег.№ В01-00-32/28.02.2022 г.;

4. Приемане на Доклад № В94-00-86/18.05.2022г. на Одитния комитет на „Слънчев бряг“ АД за дейността му през 2021г.; **проект за решение** - ОС приема Доклад № В94-00-86/18.05.2022г. на Одитния комитет на „Слънчев бряг“ АД за дейността му през 2021г.;

5. Приемане на Доклад от Директора на дирекция „Правно обслужване и връзка с инвеститорите“ при „Слънчев бряг“ АД – Силвия Димитрова за дейността през 2021 г., рег. № В01-00-36/04.03.2022 г.; **проект за решение** - ОСА приема Доклад от Директора на дирекция „Правно обслужване и връзка с инвеститорите“ при „Слънчев бряг“ АД – Силвия Димитрова за дейността през 2021 г., рег. № В01-00-36/04.03.2022 г.;

6. Приемане на Нефинансова декларация на „Слънчев бряг“ АД за 2021г. с рег. № В01-00-24/28.02.2022 г.; **проект на решение:** ОСА приема нефинансова декларация на „Слънчев бряг“ АД за 2021г. с рег. № В01-00-24/28.02.2022 г.;

7. Приемане на Декларация за корпоративно управление съгласно чл.100н, ал.8 във връзка с ал.7, т.1 от ЗППЦК от „Слънчев бряг“ АД, за 2021 г. с рег. № В01-00-25/28.02.2022 г.; **проект за решение:** ОСА приема Декларация за корпоративно управление съгласно чл.100н, ал.8 във връзка с ал.7, т.1 от ЗППЦК от „Слънчев бряг“ АД, за 2021 г. с рег. № В01-00-25/28.02.2022 г.;

8. Приемане на Пояснителни бележки към Уведомлението за финансовото състояние с рег. № В01-00-26/28.02.2022 г., Информация съгласно Приложение № 3 по смисъла на чл.10, т.2 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. с рег. № В01-00-30/28.02.2022 г., Информация съгласно Приложение № 4 с рег. № В01-00-29/28.02.2022 г., Вътрешна информация с рег. № В01-00-28/28.02.2022 г. и Допълнителна информация рег. № В01-00-27/28.02.2022 г.; **проект за решение:** ОСА приема Пояснителни бележки към Уведомлението за финансовото състояние с рег. № В01-00-26/28.02.2022 г., Информация съгласно Приложение № 3 по смисъла на чл.10, т.2 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. с рег. № В01-00-30/28.02.2022 г., Информация съгласно Приложение № 4 с рег. № В01-00-29/28.02.2022 г., Вътрешна информация с рег. № В01-00-28/28.02.2022 г. и Допълнителна информация рег. № В01-00-27/28.02.2022 г.;

9. Приемане на решение за покриване на натрупаната счетоводна загуба за 2016 година в размер на 992 663,03 лева от статия „Резерви”, както и тези от периода 2017-2021 година да останат в неразпределени загуби от минали години; **проект за решение:** ОСА приема предложението на Съвета на директорите на дружеството за покриване на натрупаната счетоводна загуба за 2016 година в размер на 992 663,03 лева от статия „Резерви”, както и

тези от периода 2017-2021 година да останат в неразпределени загуби от минали години;

По горепосочените точки бяха приети положителни решения.

Материалите по проведените заседания на ОСА и протоколите са предоставени своевременно на акционерите и са публикувани надлежно.

През 2022г. продължи дейността по изплащане на дивиденди на акционерите за 2020г., въз основа на Решението по точка 8 от дневния ред на Общото събрание на акционерите на „Слънчев бряг” АД, проведено на 19.06.2021г. Едногодишният срок до който се изплащаше дивидента, чрез кредитната институция ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ АД, изтече на 27 юли 2022г. В оповестено уведомление до КФН, „БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА-СОФИЯ“ АД, „ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР” АД и обществеността, е посочен размера на brutния дивидент (преди облагане) за една акция - 0,0985лв., размера на нетния дивидент за една акция - 0,0936 лева за физически лица и размера на нетния дивидент за всички останали акционери - 0,0985 лева.

През 2022г. капиталът на дружеството не е увеличаван. Същият е в размер на 1 957 808 лева и е разпределен в 1 957 808 брой акции с номинална стойност 1(един) лев. Книгата на акционерите се води от „Централен депозитар“ АД. Няма ограничения върху правата на глас. Акциите на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично. Акциите са неделими. За последните 10 години не са правени увеличения на капитала и съответно апортни вноски в капитала на дружеството. От 01.08.2018г. акциите на дружеството се търгуват на БФБ - Алтернативен пазар BaSE, Сегмент Акции.

Като публично дружество, „Слънчев бряг” АД спазва по целесъобразност всички части на Националния кодекс за корпоративно управление, които са приложими за Дружеството и които не противоречат на Закона за публичните предприятия и на Правилника за прилагане на ЗПП. Едновременно с това Съветът на директорите приема и спазва Етичен кодекс за поведение на служителите и корпоративното ръководство на „СЛЪНЧЕВ БРЯГ” АД, утвърден със Заповед № 241/15.12.2021г. на изпълнителния директор и впоследствие одобрен с Решение № 12.3.2023 от 15.02.2023г. на СД. Дружеството предоставя Декларация за корпоративно управление към Годишния финансов отчет, неразделна част към него.

В изпълнение на задълженията си като Директор за връзка с инвеститорите съм изпратила в срок задължителната, периодична и текуща информация за дружеството на регулаторните органи и на обществеността. Спазила съм законовите изисквания, касаещи дейността на публичните дружества относно начина и сроковете на предоставяне на дължимата по закон информация. Предоставяла съм в срок задължителната информация чрез

системата X3 news на адрес www.X3news.com. Стремяла съм се предоставяната информация в отчетите и декларациите да е максимално изчерпателна.

И с настоящия доклад продължавам да осигурявам оптимален поток от информация към акционерите, като ще продължавам да работя за подобряване нивото на отчетност и информирането на акционерите относно дейността на дружеството. Основните аспекти, върху които беше съсредоточена дейността за връзки с инвеститорите, както и конкретни инициативи, които бяха предприети в изпълнение на поставените задачи и на основните задължения, съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа, с едновременно прилагане на признатите стандарти за добро корпоративно управление, се обобщават както следва:

1. Продължаване усилията за уреждане на въпроса за заплащане (събиране на инфраструктурна такса) на извършваните от дружеството услуги по поддържане на общата инфраструктура в к.к.Слънчев бряг – изток. В доклада на изпълнителния директор пред Комисията по туризъм към 47-то Народното събрание на РБългария прем м.03.2022г., беше предоставена подробна информация за актуалното състояние на курортния комплекс, като се акцентира на въпроса, че не постъпват приходи от поддържането на инфраструктурата и се направиха предложения за разрешаването на проблема. Темата на изслушването беше „Проблеми, трудности и предизвикателства преди началото на летен сезон 2022 г. Стратегия и визия за бъдещото развитие на курорта.“ Подчертахме, че пътят за разрешаването на проблемите по поддържане и инвестиране в инфраструктурата на националните курорти, в т.ч. и за к.к.Слънчев бряг, е чрез приемане на допълнения в Закона за туризма, уреждащи благоустрояването и поддържането на инфраструктурата в националните курорти, принадлежаща на частно-правни субекти (търговски дружества), както и чрез приемането на предвидената по чл.56 б от ЗТ наредба за националните курорти.

В отговор на писмо изх. № Т-12-00-185/25.08.2022г. на МТ във връзка с изготвяне на годишен обобщен доклад за държавните публични предприятия за 2021 г., съгласно чл. 30 от ЗПП и чл. 22 от ППЗПП, сме настоявали в годишния доклад на АППК да намери отражение предложението на „Слънчев бряг” АД относно предприемане на законодателни инициативи за изменения и допълнения в Закона за туризма за приемане на норми, уреждащи благоустрояването и поддържането в националните курорти на инфраструктурата, принадлежаща на частно-правни субекти, каквото е търговското дружество „Слънчев бряг“ АД, както и чрез приемането на предвидената по чл.56 б от Закона за туризма наредба за националните курорти. Развитието на дружеството зависи основно от политиката, възприемана и провеждана от Министерството на туризма и Министерския съвет. За всички акционери на „Слънчев бряг” АД е необходимо да се реши въпросът за заплащане (събиране

на инфраструктурна такса) на извършваните от дружеството услуги по поддържане на общата инфраструктура в к.к.Слънчев бряг – изток. С писмо изх.№И05-18-43/20.10.2020г. до Министерство на туризма по повод разработването на Политика за участието на държавата в публичните предприятия и с ново писмо изх.И05-18-55/03.11.2021г. до Министъра на туризма този проблем е поставен за решаване от компетентните държавни органи. Реализираните от дружеството дейности по управление и поддържане на транспортната и техническа инфраструктура е свързано със значителни разходи, срещу които не постъпват приходи и възниква несъответствие на пазара, което за да бъде компенсирано, следва на държавно ниво да се намери механизъм за преуреждане на приватизационните задължения на хотелиерите в частта разходи за поддържане на общата инфраструктура и изобщо за възмездното потребление на услугите по поддържане на инфраструктурата от всички търговци на територията на комплекса.

В горепосочената и друга кореспонденция с държавните органи винаги е застъпвано становището, че ролята и смисълът на участието на държавата в собствеността на „Слънчев бряг“ АД е именно в създаването на механизми за разрешаването на този проблем, в т.ч. и чрез законодателни изменения за евентуално преуреждане на отношенията за инфраструктурното поддържане. Безспорно е, че собствениците на туристически обекти при осъществяването на търговската си дейност ползват наличната инфраструктура и извличат търговски печалби, докато „Слънчев бряг“ АД прави само разходи. По принцип, сега действащите норми в българското законодателство уреждат инвестирането, благоустрояването и устойчиво развитие на свободно достъпни територии, само по отношение на публичната общинска и публичната държавна собственост. Нормата на чл.11, ал.2, т. 9 от ЗТ (нова – дв, бр. 17 от 2020 г.) урежда благоустрояване, изграждане и поддържане на инфраструктурата – общинска собственост, в националните курорти, когато на територията на общината има такива. Извън обхвата обаче остава благоустрояването и поддържането на инфраструктурата, принадлежаща на частно-правни субекти, какъвто е „Слънчев бряг“ АД. Направено е предложение за законодателна инициатива за изменения и допълнения в Закона за туризма, уреждащи благоустрояването и поддържането на инфраструктурата в националните курорти, принадлежаща на частно-правни субекти (търговски дружества), каквото е „Слънчев бряг“ АД, като се предвиди някакъв процент от събираните от собствениците на туристически обекти местни данъци и туристически данъци да се реинвестират в инфраструктурата в района (в квартала по ПУП).

2. Реализирано е искането на акционери на дружеството, които живеят или работят в к.к.Слънчев бряг, за устройване на малък православен параклис в комплекса. Дружеството направи инвестиция за изработка и монтаж на модулен православен параклис, който

разположи върху собствен терен в зона запад – теренът е част от имота УПП. Беше одобрена от Министъра на туризма Схема за разполагане на модулен параклис в УПИ Ш, кв. 6702 по плана на „Слънчев бряг-запад“, общ. Несебър, ПИ 51500.506.707 по КККР на гр. Несебър. Изцяло от и за сметка на дружеството са всички благоустроителни работи за монтажа и нормалното функциониране на параклиса. С Решение № 1.14.2022 от 18.11.2022 г. по Протокол № 14/2022 г. на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД се даде съгласие за сключване на договор с религиозната организация Храм „Св. Богородица“ гр. Несебър След реализирането на проекта и украсата на параклиса с църковни принадлежности - икони, шкаф, свещници, аналой, полилей и други църковни украси, както и благоустрояването на прилежащото пространство с ограда, настилка, шахта, озеленяване и пр. и съставянето на протоколи за приемане на нови ДМА за обект „Параклис“, за ограда и за шахта, на обща балансова стойност 31 479,02лв., с договор са отстъпени права и ангажименти на ХРАМ „СВ. БОГОРОДИЦА“, гр.Несебър за полагане на грижи за добрия ред, чистотата и благолепието на ПАРАКЛИС „СВ. ЙОАН РИЛСКИ“ и за доброто състояние на църковните принадлежности, за запазването на параклиса, за спазването на установения църковен ред и правилата на Православната църква, както и за чистотата, реда и благолепието на дворното място, в което е разположен параклиса.

3. Съществена информация за акционерите представлява както хода на съдебните дела с „Водоснабдяване и канализация“ ЕАД, гр.Бургас, които са със значителен материален интерес, така и извънсъдебната кореспонденция по повод уреждане отношенията между двете дружества за ползването на ВиК мрежата на „Слънчев бряг“ АД.

Дружеството регулярно изпраща нотариални покани за заплащане на годишно обезщетение за ползване на ВиК мрежата и съоръженията от „ВиК“ ЕАД – Бургас, като е изпратило такава на 02.03.2022г. (връчена на 16.03.2022г.) за периода 2021г. През 2022г. са заведени три съдебни дела срещу „Водоснабдяване и Канализация“ ЕАД, гр. Бургас за обезщетение за ползване на водопроводна и канализационна мрежа за следните периоди: 1) обща претенция – главница и натрупана мораторна лихва в размер на 815 000 лева за периода 01.01.2021-31.12.2021 година – търг.дело № 71/2022г. на БОС, 2) обща претенция – главница и натрупана мораторна лихва в размер на 792 166 лева за периода 01.01.2020-31.12.2020 година – търг.дело № 387/2022Г. на БОС и 3) обща претенция – главница и натрупана мораторна лихва в размер на 770 715 лева за периода 01.01.2021-31.12.2021 година – търг. дело № 388/2022г. на БОС. По търг.дело № 71/2022г. на БОС вече има съдебно решение № 40/13.02.2023г., с което се ОСЪЖДА „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД, да заплати на „СЛЪНЧЕВ БРЯГ“, следните суми: 638 680 лева - обезщетение за ползването след прекратен договор за наем от 08.03.2005г. на водопроводната

мрежа и съоръженията на територията на к.к. „Слънчев бряг – изток“ за периода 01.01.2019г. - 31.12.2019г.; ведно със законната лихва върху главницата от предявяването на иска на 11.03.2022г. до окончателното ѝ изплащане; 105 559,61 лева – обезщетение за забава в размер на законната лихва върху главницата за периода 24.07.2020г. – 10.03.2022г.; и 65 111,83 лв. – за направените по делото съдебни разноски, съразмерно с уважените искове. ОТХВЪРЛЯ исковете на „Слънчев бряг“ АД против „Водоснабдяване и канализация“ ЕАД за обезщетение за ползване за 2019г. за разликата над уважения размер от 638 680 лв. до предявения размер от 700 000 лв. и за обезщетение за забава в размер на законната лихва за разликата над уважения размер от 105 559,61 лв. до предявения размер от 115 000 лв. Решението подлежи на въззивно обжалване пред Апелативен съд – Бургас в двуседмичен срок от връчването му на страните.

През отчетната 2022 година, не са отчетени приходи от получените суми от Водоснабдяване и Канализация ЕАД в размер на 2,735 хил лв. за процесните години – 2015, 2016, 2017 и 2018 година, за присъдени обезщетения за ползване на водопроводната и канализационна мрежа. Сумите са постъпили по сметка на дружеството и са отчетени в разчет и посочени като други задължения, тъй като делата са приключили на въззивна инстанция Апелативен съд - Бургас. Прихода от тези суми, ще се отчете, когато делата приключат окончателно в полза на „Слънчев бряг“ АД след третата съдебна инстанция ВКС, което най вероятно ще е през 2023 година.

През 2022г. „Слънчев бряг“ АД проведе кореспонденция с „ВиК“ ЕАД, гр.Бургас, но тъй като не беше доволно от отговорите на насрещната страна - изпрати жалба с изх. № И94-00-180/07.12.2022 г. до „Български ВиК Холдинг“ ЕАД, Комисия по енергийно и водно регулиране, Министъра на регионалното развитие и благоустройството и Министъра на туризма (с вх. № Т-26-С-510/12.12.2022 г. на МТ). В отговора от Председателя на КЕВР доц. Иван Иванов е посочено, че са възможни и приложими различни модели за стопанисване и експлоатация на частни ВиК мрежи и съоръжения на територията на затворени курортни комплекси, като изборът на възможно решение следва да бъде взет от собственика на вътрешните ВиК мрежи и съоръжения – частна собственост:

Вариант 1: Учредяване на частно ВиК дружество, което да стопанисва и експлоатира ВиК мрежите и да предоставя ВиК услуги на потребителите по реда на чл.198о, ал.6 от ЗВ, въз основа на одобрен от КЕВР бизнес план и цена на ВиК услуги;

Вариант 2: Доставка на ВиК услуги до/от границите на курортния комплекс от ВиК оператора, действащ в границите на обособената територия по силата на сключен договор със съответната АВиК по одобрени от КЕВР цени на ВиК услуги и осигуряване поддържането на вътрешната ВиК мрежа и съоръжения по ред, сходен с реда за управление

на общите части на сгради в режим на етажна собственост, построени в жилищните комплекси от затворен тип по смисъла на § 1, т.3 от ДР на ЗУЕС;

Вариант 3: Предаване на вътрешните ВиК мрежи и съоръжения – частна собственост за експлоатация и поддръжка от собственика на ВиК оператора, действащ в границите на обособената територия, въз основа на договор между тях.

В тази връзка, с Решение № 11.3.2023 от Протокол №3 от 15.02.2023г. на СД, е прието, последователно да се приложат Вариант 3 и ако „ВиК” ЕАД – Бургас откаже – Вариант 2 по писмото вх.№ В04-00-01/09.01.2023 г. от Председателя на КЕВР, а именно:

1.1.Сключване на договор между „Слънчев бряг” АД и „ВиК” ЕАД – Бургас за предаване на вътрешните ВиК мрежи и съоръжения – частна собственост на „Слънчев бряг” АД за експлоатация и поддръжка на ВиК оператора „ВиК” ЕАД – Бургас по цените от съдебните експертизи;

1.2. Сключване на договор по реда на Закона за водите между „Слънчев бряг” АД и АВиК – Бургас, Булстат 175969975, за доставяне на ВиК услуги до/от границите на к.к. „Слънчев бряг-изток“ и осигуряване поддържането на вътрешната ВиК мрежа и съоръжения от ВиК оператора „ВиК” ЕАД – Бургас по силата на сключен договор с АВиК - Бургас по одобрени от КЕВР цени на ВиК услуги;

4. Друг правен спор, който е от особен интерес е делото с ТД на НАП - гр. Бургас. С Решение № 4722/14.04.2021 г. на Върховен административен съд, Осмо отделение, постановено по адм. д. № 10585 по описа за 2020 г., е отменено изцяло Решение № 547/21.04.2020 г. на Административен съд - Бургас, по адм. дело № 260/2019 г. и е обявен за нищожен в обжалваната част оспорения от „Слънчев бряг“ АД Ревизионен акт от 31.07.2018г., издаден от органи по приходите в ТД на НАП - гр. Бургас и с който на „Слънчев бряг“ АД са определени вноски от получен наем на държавни недвижими имоти за данъчен период 01.01.2015г.–31.12.2015г. в размер на 96 139,48 лв. главница и 28 072,45 лв. лихви, за данъчен период 01.01.2016г.–31.12.2016г. в размер на 17 685,56 лв. главница и 4 554,64 лв. лихви и за данъчен период 01.01.2017г.–31.12.2017г. в размер на 3,83 лв. главница и 551,40 лв. лихви.

Впоследствие обаче, е издаден нов Ревизионен акт (РА) № Р-02000221003138-091-001/ 20.12.2021г. от Надя Колева Желева, на длъжност началник на сектор, възложил ревизията и Стефан Златков Чакъров – главен инспектор по приходите (ръководител ревизията), въз основа на Ревизионен доклад № Р-02000221003138-092-001/ 23.11.2021г. С РА се установяват задължения на „Слънчев бряг“ АД за внасяне и лихви за просрочие към тях, по следните видове, размери и периоди, изчислени към 20.12.2021г.:

1. Вид на задължението: вноски от получен наем на държавни недвижими имоти, правно основание: други, ревизиран период: 06/2015г.- 12/2015г., установен размер на задължението за внасяне 168338,49лв., внесена сума от ревизираното лице: 72199,01лв., дължима сума: 96139,48лв.; Лихва: 61136,39лв.;

2. Вид на задължението: вноски от получен наем на държавни недвижими имоти, правно основание: други, ревизиран период: 2016г., установен размер на задължението за внасяне 186535,81лв., внесена сума от ревизираното лице: 168850,25лв., дължима сума: 17685,56лв.; Лихва: 8801,37лв.;

3. Вид на задължението: вноски от получен наем на държавни недвижими имоти, правно основание: други, ревизиран период: 2017г., установен размер на задължението за внасяне 189432,80лв., внесена сума от ревизираното лице: 189428,97лв., дължима сума: 3,83лв.; Лихва: 522,36лв.;

Считаме, че новото ревизионно производство през 2021г. е в нарушение на влязлото в сила съдебно решение № 4722/14.04.2021г. на ВАС и че новият ревизионен акт на практика преповтаря предходния ревизионен акт, обявен вече за нищожен. Становището на ръководството е, че новото ревизионно производство със същия предмет, възложено по реда на чл.112 и чл.113 от ДОПК е незаконосъобразно от степента на нищожност. Подали сме жалба вх.№ИТ-00-10221/30.12.2021г. по описа на ТД на НАП Бургас / вх.№04-С-Ж-1/05.01.2022г. на дирекция ОДОП Бургас, с която обжалваме изцяло РА. Направили сме възражение, че за отчетната 2015г., давностният срок е изтекъл на 01.01.2021г. Подробно сме изложили съображения и доказателства, че „Слънчев бряг“ АД попада в изключението, предвидено в съответните разпоредби на Законите за държавния бюджет - чл.92, ал.3 от ЗДБРБ за 2015г. и ЗДБРБ за 2017г. и чл.93, ал.3 от ЗДБРБ за 2016г., поради което следва да се приложат определените в закона облекчения. С жалбата изрично сме поискали спиране изпълнението на обжалвания ревизионен акт и сме предложили обезпечение – запор върху движима вещ: съоръжение фотоволтаична слънчева централа „АРДА“, инвентарен № 204003, 120 Kw, фабричен №ДК-07-11, 1 брой, с балансова стойност 1,195 хил. лв. – същото имущество, което беше послужило за обезпечение в предходното ревизионно производство със същите страни и предмет – по Ревизионен акт от 31.07.2018г. Постановено е Решение за спиране на изпълнението на РА № 6/11.01.2022г. на директор дирекция „ОДОП“ – Бургас към НАП.

По жалбата срещу РА е образувано адм.д. № 1074/2022г по описа на Административен съд – Бургас. Назначена е съдебно – икономическа експертиза и делото е насрочено за разглеждане в съдебно заседание на 08.03.2023г.

5. Изготвена е Бизнес – програма за дейността на „Слънчев бряг” АД за 2022г- 2025г., която е одобрена с Решение № 11.15.2022 по Протокол № 15 от 12.12.2022г. на Съвета на директорите. Бизнес – програмата е съобразена с одобрената с РМС № 776 от 12.10.2022г. Политика за участие на държавата в публичните предприятия.

6. През 2022г., с цел осигуряване на публичност и прозрачност, както и постигане на максимално изгодни за „Слънчев бряг“ АД цени, публично са проведени състезателни процедури за отдаване под наем на недвижими имоти или за избор на изпълнител на услуги. По надлежния ред и в срок са обявени общо 54 тръжни или конкурсни процедури за отдаване под наем, публикувани своевременно в официалните интернет страници на АППК и на „Слънчев бряг” АД. За резултатите от тези процедури са оповестени 33 решения.

През 2022г. е обявен един електронният търг на електронната платформа за продажба на имоти по чл.3а от ЗПСК за продажба на терен с площ 225 кв.м. – придаваема по регулация част от поземлен имот с идентификатор 51500.505.297 по КККР на гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг - изток - с Решение № 77/21.11.2022г. на изпълнителния директор на „Слънчев бряг” АД. Търгът се проведе на 04.01.2023г. и приключи с Решение № 1/ 05.01.2023г. за обявяване на купувач, въз основа на Доклад вх.№B01-00-01/04.01.2023г. на тръжната комисия. Достигнатата на търга цена на имота е 115 140. лева без включен ДДС или 138 168 лева с ДДС и същата е изплатена напълно от купувача по банков път. Сключен е окончателен договор в нотариална форма през м.01.2023г.

7. С Решение № 3.6.2022 от 15.04.2022г. на Съвета на директорите на дружеството са актуализирани цените за ползване на притежаваната от „Слънчев бряг” АД инфраструктура за Летен сезон 2022г. и съответно това наложи синхронизиране на Общите условия на търговските сделки на „Слънчев бряг” АД и регламент за организацията и ползването на инфраструктурата на к.к. Слънчев бряг – изток, в частта раздел VI. „Паркиране и спиране“. Актуализацията е одобрена с Решение № 6.7.2022 от 05.05.2022г. по Протокол № 7/2022г., като са въведени цени за “SMS”- паркиране 2.50 лева на започнат час с ДДС, такса „заскобяване” – 35 лева с ДДС, такса „репатриране” – 75 лева с ДДС, такса престой на „наказателен паркинг”- 3.50 лева с ДДС на започнат час и размер на разходите в случай на освобождаване на място - 35 лева с ДДС.

Проведените заседания на Съвета на директорите през годината са 15. Присъствала съм на всички заседания на съвета на директорите. Водени са точни и пълни протоколи, дневник, съгласно изискванията на чл.116г, ал.3, т.3 и т.4 от ЗППЦК, в които са отразени становищата, приетите решения и начина по който е гласувал всеки един от членовете на съвета. Протоколите са подписани от всеки един участник.

„Слънчев бряг” АД всяка година сключва договор със „Сервиз финансови пазари“ ЕООД за разпространение на информацията чрез системата „Х3news“, като по този начин изпълнява изискванията на нормативната уредба, информацията да достига до възможно най-широк кръг лица едновременно и по начин, който не ги дискриминира.

В изпълнение на законово вменените задължения, през изтеклия период оповестяваната информация, относно подлежащите на разкриване обстоятелства, регламентирани в ЗППЦК и свързани с промени в правния и икономическия статут на дружеството емитент, беше изпращана до регулирания пазар на който се търгуват акциите на компанията – „Българската фондова борса” АД, до регулаторния орган – Комисия за финансов надзор (КФН), до „Централния депозитар”, до Министерство на туризма, както и представяна пред обществеността. Директорът за връзки с инвеститорите беше на разположение на посочените институции за излагане на обяснения по повод дейността на дружеството и неговите органи на управление. Обществеността е информирана за финансовото и икономическо състояние на „Слънчев бряг” АД, както и за други важни събития чрез системата Х3 news на адрес www.X3news.com. (информационен продукт, предлаган от "Българска Фондова Борса" АД чрез дъщерното ѝ дружество "Сервиз Финансови Пазари" ЕООД). Всички финансови отчети и новини, свързани с дейността на „Слънчев бряг“ АД са публикувани своевременно и на интернет страницата на www.sunnybeachbg.net. Дружеството представи в срок и пълен обем всички отчети, изисквани от Закона за публично предлагане на ценни книжа, ЗКПДО и Наредба № 2.

През изтеклата година, настоящите и бъдещи инвеститори и медиите отново бяха активни в търсенето на информация относно дейността на дружеството. Беше отговорено на всички запитвания от страна на акционери, медиите или потенциални инвеститори, като им бе предоставена изисканата от тях информация. Отговаряно е многократно и на питання на народни представители.

Всяко лице, което е направило персонално запитване към директор „ПОВИ“, е получило справка по Книгата на акционерите на „Слънчев бряг“ АД. Директорът за връзки с инвеститорите поддържа коректни взаимоотношения с акционерите, информира ги и оказва съдействие при възникнали въпроси и проблеми. На постъпилите запитвания, включително по телефона, относно цената на акциите, изплащането на дивидент и друга информация за дейността на дружеството, отговаря изчерпателно и по същество. На всеки акционер е предоставяна възможността да упражнява своите права, съгласно Устава и действащото законодателство. Осъществявайки дейността си, се водих от принципа на равноправно третиране на акционерите и защита на техните права и интереси.

Не е разпространявана подвеждаща информация, както и не са допускани действия под натиск в рамките на професионалната дейност или в партньорството с други участници на капиталовия пазар. Отговаряно е на всички въпроси на акционерите и бъдещите инвеститори по желанието от тях начин – чрез писма, по електронната поща или по телефона, опитвайки се да посочим всички известни за нас рискове, свързани с инвестирането в ценни книжа на дружеството.

През 2022 г., в съответствие със законовите изисквания, в едномесечен срок от изтичане на съответното тримесечие, са представяни на КФН, БФБ и обществеността, междинни финансови отчети на „Слънчев бряг” АД, приложения за вътрешната информация и др., както и допълнителната информация, съгласно изискванията на Наредба №2 на КФН. Същите бяха изготвени в срока по чл.100о от ЗППЦК и представени на КФН, БФБ и широката общественост.

Осигурено беше своевременното публикуване на поканите за свикване на извънредно и два пъти на редовно общо събрание на акционерите в ТР и на електронната страница на дружеството. Води се книга за протоколите от Общи събрания.

Осигурено беше отразяването на електронната страница на дружеството на всички финансови отчети, текуща и вътрешна информация относно дейността на дружеството, материали за предстоящи събития и протоколи от вече проведени;

В преките срещи с акционерите се разясняваха правата им по повод на конкретен проблем;

През изтеклия период съм била на разположение на институциите за излагане на обяснения по повод дейността на дружеството.

Участия:

- Директорът „ПОВИ“ участва в он-лайн дискусии и други, организирани от Асоциацията на директорите за връзки с инвеститорите в България (АДВИБ). Член е на АДВИБ.

- Изготвяне на всички необходими документи с пълно и вярно съдържание;
- Подпомагане работата на управителните органи и на АППК или МТ;
- Административно обслужване и съдействие на акционерите;

С оглед, гореизложеното, може да се направят следните заключения:

1. Изградената система за разкриване на информация дава възможност за спазване на сроковете и представяне на информацията на широк кръг потребители;

2. Установени са отношения на активна комуникация между акционерите и мениджмънта на дружеството;

3. Поддържа се актуална информираността на потенциалните инвеститори и обществеността относно случващите се в дружеството събития;

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Дейността ми като Директор за връзки с инвеститорите на „Слънчев бряг” АД през финансовата 2022 г. бе насочена не само към ефективно изпълнение на законоустановените задължения, но и към търсене на начини за подобряване на работата с акционерите на дружеството. И през 2023г. СД на дружеството и ДВИ ще продължат да прилагат най-добрите и съвременни практики в областта на доброто корпоративно управление, както и ще полагат усилия за информиране на широката общественост и инвестиционната общност.

Не са налице административно-наказателни правоотношения между ДВИ и КФН, БФБ както и Централен Депозитар, или друг компетентен орган във връзка с дейността. Не е имало случай на сезиране на СД от потенциални инвеститори или акционери във връзка с нарушение правото им на информация или нарушение на техни права от ДВИ. Не е налице промяна на обстоятелствата по повод, каквато и да е публична информация - ДВИ не е осъждан и срещу него няма висящо наказателно производство.

И през 2023г. дружеството ще продължи стриктно да прилага Закона за публичните предприятия от 01.01.2020г., с който беше разширен кръгът на лицата, на които по силата на закона се изпраща регулирана информация, като тримесечните и годишни финансови отчети, анализи и доклади се предоставят не само на органа, упражняващ правата на държавата (Министерство на туризма), така и на Агенцията за публичните предприятия и контрол, по ред, формат, съдържание и срокове, определени в Правилника за прилагане на закона.

С уважение,

Директор на дирекция
„Правно обслужване и връзки с инвеститорите”
при „Слънчев бряг“ АД

Силвия Димитрова _____

1-ви март 2023г.