



п.к. 8420, к.к. Слънчев бряг
тел.: (0554) 22510,22439

e-mail: info@sunnybeachbg.net
факс: (0554) 22524

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

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

ДОКЛАД

от

Директор за връзки с инвеститорите при „Слънчев бряг” АД – Маргарита Пологова за
дейността през 2023 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 2023 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 определени в 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 31.12.2023г., акционерите на дружеството са общо 4 243, от които 4 220 физически лица (за 154 331 акции) и 23 юридически лица (общо с Държавата 1 803 477 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: 176 142, Дял от капитала: 9.00%;

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 подзаконови 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.

В периода 01.01.2023 г. – 04.08.2023 г. ДВИ е Силвия Димитрова, а за периода 03.10.2023 г. – 31.12.2023 г., моята работа като Директор да 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. 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 депозитар” 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 2023 г. са проведени едно извънредно и едно редовно Общи събрания на акционерите на „Слънчев бряг” АД.

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

През 2023г. 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 19.06.2021 г. Едногодишният срок до който се изплащаше дивиденда, чрез кредитната институция ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ АД, изтече на 27 юли 2022 г. 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 2023г. 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 Етичен кодекс за поведение на служителите и корпоративното ръководство на „Слънчев бряг“ АД, утвърден със Заповед на изпълнителния директор и впоследствие одобрен с Решение 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:

5. Изготвена е Бизнес – програма за дейността на „Слънчев бряг“ АД за 2022 г.- 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 12.10.2022 г. Политика за участие на държавата в публичните предприятия. Предстои приемане на актуална Бизнес програма.

6. През 2023 г., 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 тръжни или конкурсни процедури за отдаване под наем, публикувани своевременно в официалните интернет страници на АППК и на „Слънчев бряг“ АД. Резултатите от тези процедури са оповестени с решения.

Проведен е електронен търг на терен с площ 225 кв.м, част от поземлен имот с идентификатор 51500.505.297 по КККР на гр. Несебър, във връзка с одобрено ЧИ на ПУП в частта за УПИ II (поземлен имот 51500.505.42) и част от ПИ 51500.505.297, в кв.8, с начална цена 109 140 лв. без ДДС - (купувач – Николай Богомилов Тодоров)

Проведен е електронен търг за продажба на 1 115 кв.м от ПИ с идентификатор 51500.505.351 по КККР на гр. Несебър. Оценката на имота е в размер на 254 000 лв. без ДДС. На 04.08.2023г. е сключен окончателен договор в нотариална форма с купувача „Самоков Турист“ ЕООД;

Проведен е електронен търг за продажба на 67 кв.м от ПИ с идентификатор 51500.505.323, целият с площ 3 984 кв.м. Достигнатата на търга цена е 41 670,00 лв. без ДДС.

Сключен е окончателен договор в нотариална форма на 04.08.2023г. с купувача „С.Б.М.Д.“ ООД, ЕИК 110046285;

Проведените заседания на Съвета на директорите през годината са 16. 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 й 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 изискваната от тях информация. Отговаряно е многократно и на питання на народни представители.

Всяко лице, което е направило персонално запитване към директор за връзки с инвеститорите 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 2023 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 редовно и извънредно 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:

- Участвала съм в он-лайн дискусии и други, организирани от Асоциацията на директорите за връзки с инвеститорите в България (АДВИБ). Член съм на АДВИБ.

- Изготвяне на всички необходими документи с пълно и вярно съдържание;
- 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 2023 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 2024г. 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 2024г. дружеството ще продължи стриктно да прилага Закона за публичните предприятия, 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,

Маргарита Пологова
Директор за връзки с инвеститорите
Слънчев бряг АД

