



„Слънчев бряг” АД

ЕИК 812020577

п.к. 8240, к.к. Слънчев бряг
тел.: (0554) 22510, 22429, 22439

e-mail: info@sunnybeachbg.net
факс: (0554) 22524, 22510

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА
ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019
НА „СЛЪНЧЕВ БРЯГ” АД**

13 март 2020 г.

Съдържание на доклада за дейността

I. Изложение на развитието на дейността на дружеството, неговото състояние и рисковете и несигурности, пред които е изправено	3
1. Преглед на дейността на дружеството през 2019 г.	3
2. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството.....	4
3. Резултати от дейността.....	5
3.1. Приходи от дейността.....	5
3.2. Разходи за дейността.....	6
3.3. Финансови приходи и разходи.....	7
3.4. Финансов резултат и нетни активи.....	7
II. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отражение върху стопанската дейност.....	8
1. Капиталови ресурси	8
2. Ликвидност.....	8
III. Важни събития, настъпили след датата към която е съставен годишният финансов отчет.....	8
IV. Предвиждано развитие на дружеството.....	10
V. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.....	11
VI. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187 д от Търговския закон.....	11
VII. Наличие на клонове на предприятието.....	11
VIII. Използвани от предприятието финансови инструменти.....	11
1. Целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск.....	11
2. Експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.....	12
IX. Промени в цената на акциите на дружеството.....	14
X. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 94, ал. 2, т. 3 ЗППЦК.....	14
XI. 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).....	14
XII. 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.....	18

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

1. Преглед на дейността на дружеството през 2019 г.

И през 2019 г. основната дейност на „Слънчев бряг“ АД е поддържането на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг. Тази дейност се състои в поддържане на алеи и пътища, ВиК и канализационни услуги, озеленяване, охрана, обща реклама и др. Начина на осъществяване на тези дейности и качествено им извършване са от ключово значение за функционирането и оперирането на отделните туристически обекти, намиращи се в к.к.Слънчев бряг.

До края на 2008 година „Слънчев бряг“ АД е извършвало услугите по поддръжка на общата инфраструктура на територията на к. к. Слънчев бряг съгласно договори за поддържане на инфраструктурата със собственици на туристически обекти на територията на комплекса, като цената на услугата се е определяла на база РЗП на съответния обект. От началото на 2009 година собствениците на туристическите обекти обаче са отказали да заплащат такса за поддръжката на инфраструктурата в курорта и по тази причина е било сключено 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 през летния сезон на 2009 година.

От началото на 2010 година заплащането на услугите по поддръжката на общата инфраструктура в к. к. Слънчев бряг е било възобновено от страна на част от собствениците на туристически обекти в комплекса на база подписани споразумения. Споразуменията включват задължение за инфраструктурна такса за 2008, 2009, 2010 и съвсем малка част за 2011 година. В резултат на това в дружеството са отчетени нетни приходи от инфраструктурни такси в размер на 382 хил. лв. през 2010 година и 315 хил. лв. през 2011 година.

През 2011 година „Слънчев бряг“ АД е отправило покана към всички собственици на обекти в к. к. Слънчев бряг да подпишат споразумение на база План-сметка, подготвена от дружеството за поддръжка на инфраструктурата и направените от него разходи. Всички собственици са получили официални писма за дължимите суми според разгънатата застроена площ на своите имоти в курорта. Отговор и действия не са последвали от страна на собствениците.

Отново се възражда конфликтът относно заплащането на инфраструктурната такса, като чрез организирани протести хотелиери, представлявани от Управителния съвет на Съюза на собствениците в комплекса са изразили своето недоволство от задължението да плащат такса за обслужване на инфраструктурата, въпреки договорните им задължения по сключените от тях приватизационни договори. Основен аргумент против плащането на такса изтъкват, че след влизане в сила на ПУП за зона изток в к.к.Слънчев бряг, същите са закупили УПИ и това съществено променя условията по сключените от тях договори за приватизация, както и че договорите им за приватизация вече не са обект на следприватизационен контрол.

Предложението на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД е таксата да се облага върху квадратни метри РЗП и да се изисква от всички, опериращи на територията на комплекса, а не каквато е била практиката до тогава само от приватизираните хотели, с цел таксата да бъде по-справедливо разпределена.

Дружеството е правило и предложения за нормативна регулация на правния статут и управлението на националните курорти, като е предлагало на сформирания със Заповед №Т-РД-16-60/30.01.2015г. на Министъра на туризма работна група, да се дефинират много ясно отговорностите и ангажиментите на държавата, местната власт и стопаните на националните курорти, както и на потребителите на туристически продукти. Евентуално в нормативния акт да се предвиди оповестяване на задължителни Общи условия за съответния курорт, с които да се определят основните права и задължения на собственика на инфраструктурата и потенциалните клиенти, както и да се предвиди предоставянето на задължителен обем информация, на базата, на която клиентът да може да направи информиран избор при решението си за реализирането на дадена сделка. Наличието на подобни регламенти ще регулира и регламентира отношенията

между собственици и ползватели/клиенти на инфраструктурата и така по-ефективно ще може да се претендира изпълнението на задълженията по тези регламенти или общи условия, включително и ще направи възможно уреждането на финансовите отношения между участниците. Цел на нормативния акт да бъде и вменяване в задължение на общините да приемат съответните наредби по чл. 69 от ЗУТ за селищните образувания с национално значение, така че да създадат правна регулация на благоустройствените мероприятия и озеленяването. Да се предложи редуциране или освобождаване на инвеститорите от заплащане на таксите по съответните общински наредби за определяне и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на съответната община, по отношение на лицата, които са изготвили проекти и ще изграждат елементи на техническата инфраструктура в съответния национален курорт.

Във връзка с писмо изх.№ Т-26-00-2/09.01.2020г. на Министерство на туризма за сформирание на състав на междуетатна работна група за разработване на наредба за националните курорти, разчитаме, че в близко бъдеще ще се регламентирант отношенията между собственици и ползватели/клиенти на инфраструктурата.

2. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството.

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

Първият съществен риск е свързан с генерирането на приходи от предоставяне на услуги по поддръжка на общата инфраструктура на територията на к. к. „Слънчев бряг“, които поради изброените в точка 1 по-горе причини не се осъществяват. Очакванията са, че този вид приходи могат да бъдат отново перо в отчета за всеобхватния доход на дружеството през 2019 г., в случай че бъде разрешен конфликтът за начина на заплащане на таксите за поддръжка. В дългосрочен аспект размерът на приходите, генерирани от тази дейност, ще зависи от развитието на туристическия комплекс като цяло - брой и размер на туристическите обекти на територията на комплекса, както и от атрактивността и конкурентоспособността му спрямо другите курортни комплекси на българското Черноморие.

Вторият специфичен за „Слънчев бряг“ АД риск произтича от сегашната структура на активите. След продажбата на активите от електроразпределителната дейност през 2007 г., в отчета за финансовото състояние на дружеството с най-голям дял от дълготрайните материални активи са ВиК машини, съоръжения и оборудване. Друга част от наличните дълготрайни материални активи включват алеи, пътища, сгради и земи. В тази връзка всяко намаление на продажната цена на някоя група от тези активи може да окаже негативно влияние върху състоянието на дружеството.

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

3. Резултати от дейността.

3.1. Приходи от дейността.

През 2019 г. реализираните приходи от дейността на „Слънчев бряг“ АД (дружеството) са с общ размер 3,694 хил. лв. и се състоят от следните компоненти:

	За годината, завършваща към 31.12.2019 хил. лв.	За годината, завършваща към 31.12.2018 хил. лв.
Приходи от предоставени услуги	1,899	1,386
Приходи от продажба на ел. енергия	76	78
Приходи от продажба на промишлена вода	160	100
Други приходи от дейността	1,559	2,197
Всичко приходи от дейността	3,694	3,761

а) Приходи от предоставени услуги

Реализираните приходи от предоставени услуги през 2019 г. са с общ размер 1,899 хил. лв. и са се увеличили със 513 хил. лв. в сравнение с 2018 г. Видовете приходи от услуги през двата разглеждани периода, са както следва:

	За годината, завършваща към 31.12.2019 хил. лв.	За годината, завършваща към 31.12.2018 хил. лв.
Приходи от наеми и достъп ползване на инфраструктура	1,070	693
Приходи от ползване на транспортна инфраструктура	829	668
Други приходи от услуги	-	25
Общо приходи от предоставени услуги	1,899	1,386

През 2019 г. и 2018 г. не са реализирани приходи от услуги свързани с поддръжката на инфраструктурата в к. к. „Слънчев бряг“. Услугите по поддръжката на общата инфраструктура включват поддържане на алеи и пътища, ВиК и канализационни услуги, озеленяване, охрана, реклама и др. дейности, които са от ключово значение за оперирането на конкретните туристически обекти. Както е посочено по-горе причината за липсата на приходи от инфраструктура е възникналия през 2009 г. конфликт между дружеството и собствениците на туристическите обекти в комплекса, които отказаха да заплащат такса за поддръжката на инфраструктурата. Считаме, че въпросът следва да се реши на държавно ниво, като инициативата за това следва да е на АППК, в качеството ѝ на орган, упражняващ следприватизационен контрол, както и в качеството ѝ на страна по договорите за приватизация.

б) Приходи от продажба ел. енергия

През 2019 г. дружеството е реализирало приходи от продажби на ел. енергия в размер на 76 хил. лв. (за 2018 г. – 78 хил. лв.), която е произведена от изградената фотоволтаична централа в курортен комплекс „Слънчев бряг“ (к. к., комплекса). Съоръжението е въведено в експлоатация през февруари 2010 г. Електрическата енергия, която дружеството произвежда, се изкупува от „ЕВН България електроснабдяване“ АД. Приходите са се намалили с 2 хил. лв. спрямо сравнимата 2018 г.

в) Други приходи от дейността

	За годината, завършваща към 31.12.2019 хил. лв.	За годината, завършваща към 31.12.2018 хил. лв.
Печалба от продажба на дълготрайни активи	1,396	1,479
Други приходи	163	718
Общо други приходи от дейността	1,559	2,197

Най-голям дял от реализираните приходи по бюджета на „Слънчев бряг“ АД за 2019г. заемат приходите от продажби на нефинансови активи - поземлени имоти и обекти в размер на 1,407 хил. лв. Извършените сделки през 2019г. са за предаваеми по регулация въз основа на ЧИ на ПУП по реда на чл.15, ал.3 от ЗУТ. Цените по които са реализирани сделките надвишат значително балансовите стойности на активите, които са в размер на 11хил. лв., в резултат, от което е формирана печалба в размер на 1,396 хил. лв. Частите от имотите, предмет на разпореждане, не са били необходими за нуждите и функциите на „Слънчев бряг“ АД, не се ползват с предназначението си по КК и съответно въз основа на одобрените от Общински съвет – Несебър изменения на ПУП – ПР са в режим на съсобственост.

При продажбите на дълготрайни активи основно се касае за продажба на придаваеми по регулация терени, вследствие влезли в сила частични изменения на ПУП – ПР, одобрени с решения на Общински съвет – Несебър, а именно: продажба на 800/29151 кв.м. ид.ч. от поземлен имот на „Дин строй“ ЕООД, на 77,51 кв.м. и 67,34 кв.м. на „СИМС“ ООД, 165 кв.м. на „Авеню“ ЕООД, 45 кв.м. на ЕТ „Милен Белов“, 329 кв.м. и 109 кв.м. на „ТОП-99ДДГ“ ООД, 580 кв.м., 510 кв.м. и 1010 кв.м. на „Синергон хотели“ АД и 43 кв.м. на „Цвети 90“ ООД. Единствения друг вид актив е продажбата на сграда с идентификатор 51500.506.329.2 по КККР на гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад, бивше общежитие „Божур“, застроена площ 480 кв.м, брой етажи: 2, заедно с 1044/ 1347 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор 51500.506.329. Сделката е сключена след проведен публичен търг с явно наддаване, въз основа на Решение № 12.3.2018 от 09.03.2018г. и Решение № 8.8.2018 от 25.05.2018г. СД на „Слънчев бряг“ АД. Продажната цена на сградата е 366 840 лева, а на земята - 96 000 лева без ДДС или обща цена на имота: 482 040 лв.

3.2. Разходи за дейността.

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

	За годината, завършваща към 31.12.2019 хил. лв.	За годината, завършваща към 31.12.2018 хил. лв.
Разходи за материали	250	217
Разходи за външни услуги	1,348	1,301
Разходи за амортизации	970	983
Разходи за възнаграждения на персонала	783	763
Разходи за социално осигуряване	130	127
Други разходи	742	479
Всичко разходи:	4,223	3,870

По съществени изменения в размера на разходите за оперативната дейност на дружеството през 2019 г. спрямо 2018 г., както следва:

Разходите за материали и външни услуги, които включват основно разходи във връзка с поддръжката на комплекса (озеленяване, осветление, охрана и др.) бележат увеличаване с 80 хил. лв. в сравнение със съпоставимия период за 2018 г. Това увеличение е в резултат на по-големия обем разходи свързани с поддръжката на инфраструктурата и разходи за ремонти, свързани с влошеното техническо състояние на пътища, улици и алеи разположени на територията на к. к. Слънчев бряг – зона изток и което наложи извършване на допълнителни разходи с цел подобряване на състоянието им, както и изготвянето на рекламни материали, свързани със състояния се 60 годишния юбилей на Слънчев бряг

Разходите за възнаграждения на персонала и социално осигуряване са се увеличили спрямо съпоставимия период общо със 23 хил. лв., което е свързано и повлияно от завишаване размера на МРЗ в страната през 2019 година.

Другите разходи са се увеличили спрямо съпоставимия период на 2018 г. с 263 хил. лв., които се състоят основно от местни данъци и такси, глоби и неустойки и други подобни разходи. Основна причина за това е начислените разходи за съдебни разноски произтичащи от делото с „Ай Парк Съни бийч“ ООД, ЕИК 201607838, в размер на 50 028,70 лева, във връзка с влязло в сила съдебно Решение № 149/15.10.2019 г. по гр.дело № 60078/2016 г. на Върховен касационен съд, 1-во г.о, с което „Слънчев бряг“ АД е осъдено да заплати 340 010 лева, представляваща остатък от общо дължима неустойка в размер на 360 000 лева по чл.20, ал.3 от Договор рег. № И53-00И-445/22.06.2011 г., сключен от предходния изпълнителен директор М.Михалева с „Ай Парк Съни бийч“ ООД. Във връзка с това дело са и разходите от 13 332, 92 лева в полза на ЧСИ Иванка Миндова, рег. № 704 на КЧСИ по образувано изпълнително дело № 20197040401437 въз основа на издаден Изпълнителен лист.

3.3. Финансови приходи и разходи.

През 2019 г. дружеството е реализирало финансови приходи в размер на 8 хил. лв., които представляват реализирани приходи от лихви в размер на 6 хил. лв. и реализирани положителни курсови разлики в размер на 2 хил. лв. Реализираните през периода финансови разходи са в общ размер на 22 хил. лв., от които разходи за лихви в размер на 15 хил. лв. – лихви по кредит от Юробанк България АД, реализирани отрицателни курсови разлики в размер на 2 хил. лв. и разходи за банкови такси и комисионни за 5 хил. лв.

3.4. Финансов резултат и нетни активи.

	За годината, завършваща към 31.12.2019 хил. лв.	За годината, завършваща към 31.12.2018 хил. лв.
Нетни активи в началото на периода	42,654	42,770
Нетна загуба за периода	(543)	(116)
Нетни активи в края на периода	42,111	42,654
Загуба на една акция в лв.	(0.28)	(0.06)

При анализа на нетните активи на дружеството към 31 декември 2019 г. се установява увеличение на неблагоприятната тенденция за тяхното увеличение, което е в резултат от по-големия размер реализирана загуба за периода в размер на 543 хил. лв. (за 2018 г. –116 хил. лв.). Това се отразява пряко на отрицателната доходност на една акция и съответно се наблюдавания спад на нейната счетоводна стойност. Следва да се има предвид, че една от основните причини за реализираната загуба в дружеството през 2019 г. е големият размер на разходите за амортизации – 970 хил. лв. Въпреки постоянния стремеж на ръководството към снижаване на размера на останалите разходи, разходите за амортизации се запазват високи, поради голямата стойност на дълготрайните активи на дружеството. През последните две години се наблюдава намаление на

Наложени са строги противоепидемични мерки и ограничения, които водят до нарушаване на нормалната икономическа дейност почти на всички стопански субекти в страната. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, обхватът и ефектите върху бизнеса е сложно и практически невъзможно да бъдат оценени с точност на този етап. Очаква се приемането на редица важни социално-икономически мерки и съгътстващи законодателни промени, които да смекчат ефектите и подпомогнат бъдещо възстановяване на българската икономика.

Въведени са мероприятия за ограничаване на пътуванията, начина на функциониране и ограничаване достъпа до обществени сгради и публични заведения. Въведени са ограничения за преминаване на границите в и от почти всички европейски държави. Повечето транспортни фирми и авиопревозвачи са обявили форсмажорни обстоятелства. Финансовата система е в процес на реорганизация и ограничаване на работата с клиенти. Финансовите пазари отбелязаха резки спадове с повече от 25 %, цените на петрола паднаха с повече от 30 %, както и цените на основните борсови стоки. Служителите в дружеството са изправени наравно с всички хора в България пред незапомнени предизвикателства за запазване здравето, работата си и имуществото си.

Основните активи на дружеството се намират в к.к. Слънчев бряг, област Бургас. Настоящия период по принцип е период на активна подготовка за летния сезон, като са започнали множество ремонтни дейности.

Вече са предприети мерки за засилена дезинфекция на офисите на „Слънчев бряг“ АД, както и спрямо посетителите. Предстои въвеждане на дистанционна работа, когато това е възможно. Ръководството на дружеството ще спазва всички изисквания, наложени от Народното събрание и Правителството, с цел опазване на персонала, имуществото и осигуряване на функционирането на комплекса, при спазване на разпоредбите за всички държавни и общински органи. Изпълнителният директор на дружеството на този етап гарантира функциониране на дружеството, съобразено с режим на извънредно положение, както и представителност.

Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19 може да повлияе неблагоприятно върху операциите на дружеството, в частност върху приходите от управление на активи за летен сезон 2020 година. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на пандемията.

Икономическото и социалното влияние на пандемията, включително нейното въздействие върху туризма през сезон Лято 2020г. в националния курорт Слънчев бряг налага ръководството на „Слънчев бряг“ АД и неговата администрация да направи всичко възможно, за да се противопоставят съобразно възможностите си на пандемията.

Неблагоприятната тенденция за туризма през настоящия сезон Лято 2020г. рефлектира и върху постъпленията от сезонни дейности, които дружеството ежегодно и обичайно предоставя. Очакванията са да няма искания и респ. да не бъдат сключвани договори за сезонни права и услуги, които са основен приходоизточник за „Слънчев бряг“ АД.

Тези събития неминуемо следва да бъдат отчетени при оповестяванията за годишното приключване за 2019г. на „Слънчев бряг“ АД и очакванията за 2020г.

Конкретни мерки, които биха имали въздействие върху кредитния риск за периода на пандемията през 2020г.:

1. Да се направи искане до „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД за **разсрочване на кредита** по Договор за предоставяне на стандартен кредит без право на усвояване на погасените суми №100-1720/25.01.2016г., като се поиска дължимите вноски в размер на 300 000 лева, с падеж : 21.05.2020г. – 60 000 лева, 21.06.2020г. – 120 000 лева и 21.07.2020г. – 120 000 лева, да бъдат разсрочени с една година и съответно посочените падежи да бъдат променени както следва: 21.05.2021г. – 60 000 лева, 21.06.2021г. – 120 000 лева и 21.07.2021г. – 120 000 лева.

2. **Ограничаване на разходите за ремонт и поддържане на инфраструктурата**, в т.ч. спиране на предвидените дейности по План - сметката за сезон 2020 г. вх. № В01-00-02/10.01.2020 г., с приложена Таблица, одобрена с Решение № 4.1.2020 по Протокол №1/2020 от 17.01.2020г. на Съвета на директорите.

Минимализиране на разходите за поддържане и ремонт на инфраструктурата и осигуряване на безопасност в к.к. „Слънчев бряг“, като останат такива за покриване на вече изпълнени дейности или предстоящи аварийни ремонти и неотложни дейности, свързани с живота

прогнозна финансова информация. Развитието на дружеството зависи основно от политиката, възприемана и провеждана от Министерство на туризма и Министерския съвет.

V. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

За отчетния период в „Слънчев бряг“ АД не е осъществявало научно изследователска и развойна дейност.

VI. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187 д от Търговския закон

През 2019 г. „Слънчев бряг“ АД не е придобивало и прехвърляло собствени акции. През периода акции на дружеството не са придобивани и не се притежават от едно лице за сметка на дружеството, нито от друго дружество, в което „Слънчев бряг“ АД пряко или непряко притежава мнозинство от правото на глас или върху което може пряко или непряко да упражнява контрол.

„Слънчев бряг“ АД не е приемало собствени акции или акции на друго дружество в залог.

VII. Наличие на клонове на предприятието

„Слънчев бряг“ АД няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

VIII. Използвани от предприятието финансови инструменти

„Слънчев бряг“ АД няма политика по отношение управлението на свободните средства на дружеството чрез инвестиране във финансови инструменти.

1. Целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск

Към настоящия момент пазарните перспективи пред дружеството може да се анализират в три направления:

1. Генерирането на приходи от предоставяне на услуги по поддръжка на общата инфраструктура на територията на к. к. „Слънчев бряг“. Очакванията са, че този вид приходи могат да бъдат отново основно перо в отчета за всеобхватния доход на дружеството, в случай че бъде разрешен конфликтът относно начина на заплащане на таксите за поддръжка. В дългосрочен аспект размерът на приходите, генерирани от тази дейност, ще зависи от развитието на туристическия комплекс като цяло, в т.ч. от броя и размера на туристическите обекти на територията му, както и от атрактивността и конкурентоспособността му спрямо другите курортни комплекси на българското Черноморие.

2. Друг специфичен риск произтича от сегашната структура на активите. След продажбата на активите от електроразпределителната дейност, в счетоводния баланс на дружеството с най-голям дял от ДМА остават ВиК съоръженията. Друга част от наличните дълготрайни активи включват алеи, пътища, сгради и земи. В тази връзка всяко намаление на продажната цена на някоя група от тези активи може да окаже негативно влияние върху състоянието на дружеството. В същото време амортизацията на тези активи е в много висок размер и е една от основните причини за загубите, които дружеството ежегодно реализира. Поради това, че дружество е с над 50 % държавно участие в капитала не могат да бъдат предоставени по-подробни данни за основните тенденции в неговата дейност и съответно прогнозна финансова информация. Развитието на дружеството зависи основно от политиката, възприемана и провеждана от Министерството на туризма и Министерския съвет. Във връзка с прилагането на Закона за публичните предприятия, в сила 01.01.2020г., се очаква от Министерския съвет одобряване политика за участието на държавата в публичните предприятия, в т.ч. и

„Слънчев бряг“ АД. Политиката съгласно законовата норма на чл.10 от същия закон, съдържа обосновка на причините държавата да притежава участие в публичните предприятия и целите, които си поставя това участие, ролята на държавата в ръководенето на публичните предприятия, изпълнението на политиката, както и ролята и отговорностите на министрите, упражняващи правата на държавата, и другите държавни организации, участващи в изпълнението. Политиката за участието на държавата в публичните предприятия се разработва от Агенцията за публичните предприятия и контрол в сътрудничество с органите, упражняващи правата на държавата в предприятията, и другите държавни организации, участващи в нейното осъществяване.

2.Експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток

Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

През последните години в страната влияние оказва световната финансова и кредитна криза, която постепенно ескалира и прерасна във всеобхватна икономическа и пазарна криза. Тя дава своите отражения във всички сектори и отрасли, чрез забавяне на икономическия растеж, намаляване на приходите и сериозни проблеми в ликвидността. Това създава предпоставки дружеството да продължи своята дейност в една трудна икономическа обстановка. Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му. Освен това ръководството на дружеството текущо идентифицира, измерва и наблюдава финансовите рискове с помощта на различни контролни механизми, за да определи адекватни цени на услугите, цената на привлечените заеми и адекватно поддържане на свободни ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Валутен риск

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на значим риск от курсови разлики поради това, че стоките и услугите се заплащат на доставчиците и се продават на клиентите изключително в български левове, чиито курс е обвързан с този на еврото.

Ценови риск

Дружеството не е изложено на пряк ценови риск, защото неговите приходи се ценообразуват на основата на пазарни цени за извършваните услуги, които се актуализират регулярно. Дружеството не притежава активи, чиито цени са пряко обвързани с цените на международните пазари.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти. Дружество събира своите вземания от клиенти предимно по банков път на основата на сключени договори, поради което ръководството не счита, че съществуват значими кредитни рискове. Дружеството управлява кредитния риск посредством наложена политика за оценка на клиентите. Основните количествени и качествени фактори, които оказват влияние за оценка на потенциалните и настоящите клиенти са кредитна история на клиента, оценка на платежоспособността на клиента, очакван обем на продажбите към клиента, репутация на клиента и други. За отдадените под наем търговски обекти се изисква авансово заплащане от клиентите, както и съответен паричен размер гаранция за добро изпълнение на договора.

Ликвиден и лихвен риск

Към 31 декември 2019 г. дружеството ползва банкови кредити, които биха могли да предизвикат възникване на лихвен риск.

Ръководството на дружеството поддържа необходимите свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружеството в договорените срокове. При определени случаи дружеството използва финансови инструменти, които са с висока степен на ликвидност, като те допълнително осигуряват доходност от притежаването им и възможност за използването на тези парични средства.

Текущи задължения в размер на 300 хил. лв., които представляват задължения към Юробанк България АД съгласно подписан договор за банков кредит в размер на 1,500 хил. лв., като към 31 декември 2019г. са погасени 1 200 хил. лв.

Дълготрайни активи състоящи се от земя с балансова стойност в размер на 10,989 лв. и сгради с балансова стойност в размер на 1,309 лв. са ипотекирани с цел обезпечение на банков кредит с „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД в размер на 1,500 хил. лв.

Наличните парични средства в Дружеството към 31 декември 2019 година възлизат на 1,341 хил. лв., от които 33 хил. лв. са блокирани. Средствата са разпределени както следва:

Предприятия/Банки	Парични средства (ПС)				
	Общо в лева*	%	BGN	EUR	USD
Слънчев бряг АД	1,341,317	100,00	1,341,317	0	0
ЦКБ АД	1,025	0,08	1,025		
ПИБ АД	157	0,01	157		
Корпоративна ТБ АД	32,590	2,43	32,590		
Юробанк България АД	671,039	50,03	671,039		
В брой	636,506	47,45	636,506		

IX. Промени в цената на акциите на дружеството

Към датата на последната борсова сесия за 2019 г. (19 декември 2019 г.), цената на акциите на „Слънчев бряг“ - АД на Българска Фондова Бурса - София е 1.970 лв. за една акция. Средно-претеглената цена на акциите за дванадесетте месеца на 2019 г. е 2.334 лв. за една акция. Началната цена на акциите на дружеството за 2019 г. е била 2.700 лв. Най-високата пазарна цена на акциите на дружеството е била 2.800 лв., постигната на 23 април 2019 г., а най-ниската – 1.800 от 19 септември 2019 г.

X. 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.

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

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Структура и динамика на продажбите	2019	2018	2017
Общо приходи от продажби	3,694	3,761	2,596
Приходи от предоставени услуги	1899	1,386	1,211
Продажби на ел. енергия	76	78	84
Приходи от продажба на промишлена вода	160	100	95
Продажби на обекти/активи и др.	1,559	2,197	1,206

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 76 хил. лв. от продажба на фотоволтаична енергия, 1,070 хил.лв. от ползване на инфраструктура, 829 хил. лв. от достъп до транспортна инфраструктура, 160 хил. лв. от продажба на промишлена вода, други в. 1,396 хил. лв. от печалба от продажба на дълготрайни активи и други приходи в размер на 163 хил. лв.

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

През 2019 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 2019 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.

Към датата на съставяне на отчета „Слънчев бряг“ АД има издаден от ТД на НАП гр. Бургас ДРА от 31.07.2018г. Към момента на изготвяне на финансовия отчет същият е обжалван частично пред Административен съд Бургас, чрез Директора на Дирекция ОДОП – НАП, гр. Бургас в размер на 155,647 лева, от които 122,469 представляват главница за дължим данък от получени обезщетения за ползвани имоти, собственост на дружеството и 33,178 лева лихва. За цитираният ДРА имаме Решение на Директора на Дирекция ОДОП, гр. Бургас за спиране на изпълнението му, като задължението е обезпечено със следният актив - фотоволтаична слънчева централа с балансова стойност 1,223 хил. лв.

През 2019 год. за „Слънчев бряг“ - АД няма други сделки, които да се водят извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

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

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

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

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

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

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

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

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не публикува прогнозни финансови резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Към 31 декември 2019 г. размера на текущите пасиви е по-голям в сравнение с този на текущите активи. Това води до извода, че дружеството все още не е в състояние да посрещне своите текущи задължения поради наличие на недостиг в размер на 1,270 хил. лв. Тези данни следва да се приемат като обезпокоителни и да се търсят мерки за спиране на тази неблагоприятна тенденция. За сравнение към 31 декември 2018 г. недостигът е бил в размер на 1,199 хил. лв. или към 31 декември 2019 г. той се е увеличил с 77 хил. лв.

При анализа на паричния поток на дружеството за 2019 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е положителна величина в размер на 757 хил. лв. Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е положителна величина в общ размер на 238 хил. лв. Паричният поток от финансова дейност е отрицателна величина в размер на 320 хил. лв. и е формирана основно от погасяването на дължими вноски по банков кредит от „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД усвоен през 2016г. в размер на 1,500 хил. лв.

Коефициентът за обща ликвидност на „Слънчев бряг“ - АД към 31 декември 2019 г. е 0.73 и се е увеличил спрямо края на 2018 г., когато е бил 0.68. Дружеството разполага със следните източници за генериране на ликвидност:

- Парични потоци, генерирани от продажба на фотоволтаична електрическа енергия.
- Парични потоци, генерирани от наеми и достъп транспортна инфраструктура.
- Парични потоци, генерирани от продажба на активи на дружеството.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Поради спецификите в статута на „Слънчев бряг“ - АД не може да бъде предоставена информация за основните тенденции в неговата дейност и съответно информация за инвестиционните намерения на дружеството. Развитието на емитента зависи основно от политиката, възприемана и провеждана от Министерството на 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.

След края на отчетния период и до датата на настоящия доклад не са настъпвали съществени събития за дружеството. От 01.08.2018г. акциите на дружеството се търгуват на БФБ - Алтернативен пазар BaSE, Сегмент Акции.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Финансовите отчети на дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), разработени и публикувани от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети за приложение от Европейския съюз, приложими за 2019 г.

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.

За периода, завършващ към 31 декември 2019 г. няма извършени промени в състава на Съвета на директорите на дружеството.

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 пенсия, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

На членовете на Съвета на директорите и Одитния комитет са изплатени е парични възнаграждения през 2019 г. в размер на 141 436,80 лева.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31 декември 2019 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 Изпълнителен директор	32	0.0016

Емитентът не е издавал опции върху ценните книжа от капитала.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

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

20. Информация за всякакви 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 всякакви 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.

Директорът за връзки с инвеститорите на „Слънчев бряг“ АД е юрист, а именно:

Силвия Стоянова Димитрова
адрес за кореспонденция: к.к. Слънчев бряг

XII. 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. 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 2019 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 туризма. (С Разпореждане № 6 от 4 декември 2014г. на Министерския съвет, правата на собственост на държавата в капитала на Слънчев бряг АД се упражняват от Министъра на туризма.)

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 сменяни по време на техния мандат с решение на Общото събрание на акционерите взето с обикновено мнозинство. Уставът на дружеството може да бъде изменен единствено с решение на Общото събрание на акционерите взето с мнозинство 2/3 от представения капитал.

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

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

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

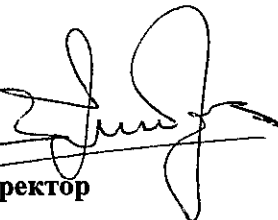
Няма такива.

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

Няма такива.

Изпълнителен директор

Златко Димитров



13 март 2020 г.
к. к. „Слънчев бряг“

