„Слънчев бряг“ АД **ЕИК 12020577**

п.к. *8240, к.к.Слънчев бряг* **e-mail:** *info@sunnybeachbg.net*

тел.: *(0554) 22510, 22439* **факс:** *(0554) 22524*

БИЗНЕС ПРОГРАМА
НА „СЛЪНЧЕВ БРЯГ“ АД
ЗА ПЕРИОДА
2024 – 2026 година

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Описателна част

1. Увод. Участие на държавата в публичните предприятия …….. 1 стр.
2. Обща информация за „Слънчев бряг“ АД ……... 2 стр.
    2.1. История, създаване ……... 2 стр.
    2.2. Правен статут …… 5 стр.
    2.3. Области на дейност ……... 6 стр.
3. Мисия, визия, стратегически цели ……..... 12 стр.
    3.1. Мисия ……... 12 стр.
    3.2. Визия …… 13 стр.
    3.3. Общи стратегически цели …….. 13 стр.
4. Състояние на предприятието ……. 15 стр.
    4.1. Общо състояние …….. 15 стр.
    4.2. Финансово-икономическо състояние ……... 15 стр.
    4.3. Организационна структура …… 16 стр.

II. Аналитична част

1. Анализ на пазара, пазарните позиции и конкурентната среда …… 16 стр.
2. Анализ на основните рискове ……. 19 стр.
3. Допускания за развитието на икономическата среда и перспективите на предприятието …….. 23 стр.

III. Прогнозна част

1. Прогнозни финансови отчети за тригодишния период, разработени във варианти според направените допускания …… 25 стр.
2. Конкретни стойности на ключовите показатели за изпълнение на финансовите и нефинансовите цели за прогнозния период по години …… 26 стр.
3. Инвестиционен план, основни инвестиционни обекти, влияещи на прогнозните финансово-икономически показатели ……. 27 стр.
4. Ремонтна програма на „Слънчев бряг“ АД, чиито дълготрайни материални активи изискват ремонтни дейности, оказващи съществено влияние върху финансовото състояние на Дружеството …… 32 стр.

IV. Заключение ……... 33 стр.

I. ОПИСАТЕЛНА ЧАСТ

1. Увод. Участие на държавата в публичните предприятия

Цели, които държавата си поставя като собственик в публичните предприятия

Съгласно „Политика за участието на държавата в публичните предприятия“, одобрена с Решение № 776 от 12 октомври 2022 г. на Министерския съвет основната причина държавата да поддържа собствеността си върху публичното предприятие „Слънчев бряг“ АД е **да стимулира икономическата активност чрез изграждане и управление на инфраструктура, обслужваща туризма. Основната цел на държавата** е да постигне възможно най-добър икономически и обществен резултат. Общият икономически резултат представлява цената на притежаваните акции и дялове на база собствен капитал и тяхната годишна дивидентна доходност. Очакваният обществен резултат е възможно най-ефективно постигане на целите на публичната политика.

Финансовите цели са сред основните инструменти в управлението на държавните предприятия. При определянето на финансовите цели държавата стимулира подобряването на финансовото състояние на предприятията, чрез реалистични прогнози и стимули:

- ✓ Постигане на капиталова ефективност;
- ✓ Намаляване на финансовия риск;
- ✓ Осигуряване на дивидентна доходност.

Общите нефинансови цели са:

- ✓ Придържане към Насоките на ОИСР за корпоративно управление на публичните предприятия;
- ✓ Подобряване на корпоративното управление;
- ✓ Публичност и прозрачност на дейността на публичните предприятия;
- ✓ Компенсиране на пазарните дефекти от публичните предприятия, извършващи дейности, които осигуряват стоки и услуги със социално предназначение, свързани с енергийната независимост, с националната сигурност и други цели, които не могат да бъдат постигнати чрез търговските конкурентни практики;
- ✓ Придържане към Насоките за борба с корупцията и почтеност в публичните предприятия на ОИСР;
- ✓ Адаптиране и ангажиране на дейността на публичните предприятия, към настоящите и потенциалните въздействия свързани с климатичните промени;
- ✓ Засилване функцията на държавата като собственик и прилагане на стандартите за добро корпоративно управление с оглед повишаване на ефективността и дейността на публичните предприятия;
- ✓ Реализиране на набор от мерки и инвестиции, които са обвързани с принципа на ненанасяне на вреди в значителна степен на екологичните цели по смисъла на член 17 от Регламент (ЕС) 2020/852;
- ✓ Пълноценно участие на заинтересованите страни в бизнеса и прозрачност на

информацията, свързана с дейността на държавните предприятия.

„Слънчев бряг“ АД е публично предприятие и в зависимост от характера на осъществяваната от него дейност попада в **Група А -** Предприятия, осъществяващи предимно търговска дейност: **А1.** Предприятия, осъществяващи предимно търговска дейност (участват на конкурентен, свободен пазар за привличане на клиенти), финансират се от собствените си приходи и/или от средства, привлечени на финансовите пазари.

Показатели за изпълнение на финансовите цели

Ключовите показатели за изпълнение на финансовите цели в дългосрочен план, за два бизнес цикъла – за период от шест, респективно период от десет години (в зависимост от срока на действие на бизнес програмата на публичното предприятие), следва да достигнат приемливите за съответния коефициент стойности, като:

За група А - предприятия, осъществяващи предимно търговска дейност:

- ✓ Ефективност на разходите, ≥1;
- ✓ Рентабилност на собствения капитал;
- ✓ Задлъжнялост, ≤1;
- ✓ Обща ликвидност, ≥1;

Показатели за изпълнението на нефинансовите цели

Нефинансовите цели на всяко публично предприятие включват:

- ✓ Цели, произтичащи от стратегическата цел на публичното предприятие;
- ✓ Общи цели, включващи следните категории: социална политика, екологична програма, борба с корупцията и корпоративно управление.

2. Обща информация за „Слънчев бряг“ АД

2.1. История/Създаване

С ПМС № 120 от 30.06.1958 г. е поставено началото на курортен комплекс „Слънчев бряг“, като е предвидено построяване на летовище, състоящо се от хотели с 2150 легла, ресторанти и други сгради в местността „Слънчев бряг“ („Северния плаж“ и „Дюните“) край град Несебър. С Разпореждане №246 на Министерски съвет от 27.02.1959 г. е създадено Държавно стопанско предприятие „Балкантурист“ – град Несебър, а през 1962 година към него е обособена „Агенция за вътрешен туризъм, екскурзии в чужбина и билети“.

С решение № 13 от 24.04.1990 г. на Председателя на Комитета по туризма и на основание чл. 11, ал.3, б. ”а” от Указ №56 за Стопанската дейност и чл.3 от ПМС №35 от 10.04.1990 г. за развитие на туризма като приоритетен отрасъл на националната икономика, считано от 24.04.1990 г. е образувана Държавна фирма ”Слънчев бряг” със статут на юридическо лице и с предмет на дейност: хотелиерство, ресторантьорство, външноикономическа дейност, продажба на вносни и местно производство стоки срещу

лева и валута, организиране и провеждане на музикално-артистична дейност, предоставяне на транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и др. видове допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм. Фирмата е регистрирана с решение на Бургаския окръжен съд от 28.04.1990 г. по ф.д. №1270 от 1991 г. с основна сфера на дейност в отрасъл ”Туризъм” и с предоставен уставен фонд в размер на 122 000 хиляди лева държавно имущество.

С решения №83 от 18.06.1991 г. на основание чл. 11, ал.3, т. 1, б.”а” от Указ №56 за Стопанската дейност и чл.5, ал. 1 от ПМС №2 от 1989 г. Председателят на Комитета по туризъм към Министерския съвет прекратява, считано от същата дата, ДФ ”Слънчев бряг”, като активите и пасивите й по баланса и всички права и задължения се поемат от новообразуваните фирми както следва:

1. ДФ ”Автотранспорт - Слънчев бряг”;
2. ДФ ”Туристтур - Слънчев бряг”;
3. ДФ ”Спорт - Слънчев бряг”;
4. ДФ ”Кубан - Слънчев бряг”;
5. ДФ ”Бургас - Слънчев бряг”;
6. ДФ ”Поморие - Слънчев бряг”;
7. ДФ ”Глобус - Слънчев бряг”;
8. ДФ ”Сатурн - Слънчев бряг”
9. ДФ ”Гларус - Слънчев бряг”;
10. ДФ ”Черно море - Слънчев бряг”;
11. ДФ ”Диамант - Слънчев бряг”;
12. ДФ ”Хотели - Слънчев бряг”;
13. ДФ ”Ресторанти - Слънчев бряг”.

Съдебна регистрация на същите не е осъществена, тъй като на 1-ви юли същата година, влиза в сила Търговският закон. В резултат на това, Комитетът по туризъм при Министерския съвет с Решение от 22.08.1991 г. под последователни номера от 83-Б-1 до 83Б-13 от 22.08.91г., допълва Решение № 83 от 18.06.1991г. и на основание §3 от ПЗР на Закона за образуване на еднолични търговски дружества с държавно имущество (ЗОЕТДДИ), преобразува изброените държавни фирми в еднолични търговски дружества с държавно имущество.

С решение на Бургаски ОС от 29.07.1991 г., в търговския регистър на БОС се вписват тринадесет еднолични дружества с ограничена отговорност с държавно имущество:

1. ”Спорт - Слънчев бряг - ООД” - ф.д. 5296/91г., (ДВ бр.96/91г.);
2. ”Туристтур - Слънчев бряг - ООД” - ф.д. 6218/91г., (ДВ бр.102/91г.);
3. ”Поморие - Слънчев бряг - ООД” - ф.д. 6219/91г., (ДВ бр.96/91г.);
4. ”Сатурн - Слънчев бряг - ООД” - ф.д. 6217/91г., (ДВ бр.96/91г.);
5. ”Бургас -Слънчев бряг- ООД” - ф.д. 5300/91г., (ДВ бр.96/91г.);
6. ”Кубан - Слънчев бряг - ООД” - ф.д. 5295/91г. (ДВ бр.96/91 г.);
7. ”Гларус - Слънчев бряг - ООД” - ф.д. 5299/91г., (ДВ бр.96/91г.);
8. ”Диамант - Слънчев бряг - ООД” - ф.д. 5302/91г., (ДВ бр.96/91г.);
9. ”Черно море - Слънчев бряг - ООД” - ф.д. 5301/91 г., (ДВ бр.96/91г.);

10. ”Глобус - Слънчев бряг - ООД” - ф.д. 5298/91г., (ДВ бр.96/91г.);
11. ”Ресторанти - Слънчев бряг - ООД” - ф.д. 6216/91г., (ДВ бр. 1/92г.);
12. ”Хотели - Слънчев бряг - ООД” - ф.д. 5294/91г., (ДВ бр.96/91г.);
13. ”Автотранспорт - Слънчев бряг - ООД” - ф.д. 5297/91г., (ДВ бр.96/91г.).

С решение № 5190 от 25.08.1992 г., по ф.д.№ 5500 от 1992 г. на БОС, в Търговския регистър се вписва обединението на горните еднолични търговски дружества с държавно имущество в консорциум с правна форма на дружество с ограничена отговорност, с уставен капитал 88 699 хиляди лева.

„Слънчев бряг” АД е образувано с Разпореждане №134/28.12.1992 г. на МС на Република България чрез сливане на „Спорт — Слънчев бряг” ООД, „Туристтур — Слънчев бряг” „Поморие — Слънчев бряг” ООД, „Сатурн — Слънчев бряг” ООД, „Бургас _Слънчев бряг” ООД, „Кубан — Слънчев бряг” ООД, „Гларус — Слънчев бряг” ООД, „Диамант — Слънчев бряг” ООД, „Черно море — Слънчев бряг” ООД, „Глобус — Слънчев бряг” „Ресторанти — Слънчев бряг” ООД, „Хотели — Слънчев бряг” ООД, „Автотранспорт — Слънчев бряг” ООД, „Слънчев бряг — Консорциум“ ООД.

Всички активи на дружествата с ограничена отговорност, включително и инженерната инфраструктура (ВИК мрежа, транспортна инфраструктура), са преминали в активите на новообразуваното „Слънчев бряг“ АД с консолидирането на баланса.

С решение от 17.02.1993 г. по ф.д. №838 от същата година, в Търговския регистър на БОС, въз основа на Разпореждане №134 от 28.12.1992 г. и Решение №19 от 16.02.1993 г. на Председателя на Комитета по туризъм при Министерския съвет, се вписва едноличното акционерно дружество с държавно имущество с уставен капитал 697 282 хиляди лева, разпределен на 1 697 282 поименни акции с номинална стойност 1000 лева. С тази регистрация ”Слънчев бряг“ ЕАД поема всички активи и пасиви на едноличните търговски дружества с ограничена отговорност с държавно имущество и на ”Слънчев бряг консорциум — ООД” по баланса им към 30.11.1992 г. Акционерното дружество възниква въз основа на сливането на изброените по-горе еднолични търговски дружества с държавно имущество и ”Слънчев бряг консорциум“ ООД.

Със Заповед № 256/21.10.1996 г. на основание чл.221, т.2 и чл. 192 от Търговския закон, чл. 10 от Правилника за реда за упражняване правата на собственост на държавата в предприятията, приет с ПМС №7/25.01.1994 г. и чл.29 от Закона за счетоводството, Председателят на Комитета по туризъм при Министерски съвет, нарежда да бъде увеличен капитала на ”Слънчев бряг” ЕАД от 1 429 309 000 лева, разпределен в 1 429 309 акции по 1000 лева всяка една на 1 957 808 000 лева, разпределен в 1 957 808 акции по 1000 лева всяка една, чрез издаване на нови акции. Увеличаването на капитала е в резултат на изпълнение на ПМС № 179/13.09.1991 г. за оценка на имуществото на държавни и общински предприятия и включването в капитала на правото на собственост върху земята. Към 2024 година посоченият капитал е в деноминирани лева и представлява и настоящият капитал на дружеството.

2.2. Правен статут

„Слънчев бряг" АД е публично акционерно дружество, публично предприятие и е с преобладаващо участие в капитала на Държавата (75%). 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 на техните притежатели право на глас, право на дивидент, право на ликвидационен дял. Дружеството е издавало само един клас акции.

Към април 2024 година акционерите на дружеството са общо 4 243, от които 23 юридически лица с общ брой притежавани акции 1 803 477 и 4 220 физически лица с общ брой притежавани акции 154 331. Акционери, притежаващи повече от 5 на сто от акциите с право на глас от капитала на дружеството, са:

Държавата, чрез Министерството на туризма на Република България

Брой акции: 1 468 356

Дял от капитала: 75.00 %

"Слънчев бряг холдинг" АД, ЕИК 102184240

Брой акции: 176 142

Дял от капитала: 9.00 %

„Слънчев бряг" АД има статут на публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват на неофициалния пазар на Българската фондова борса. От 01.08.2018 г. акциите на дружеството се търгуват на БФБ – Алтернативен пазар BaSE, Сегмент Акции, ISIN код на емисията: BG11SLNEAT19.

„Слънчев бряг" АД е малко предприятие, според критериите, определени в чл. 19, ал. 3 от Закона за счетоводството. От друга страна, тъй като „Слънчев бряг" АД е предприятие от обществен интерес по смисъла на §1, т.22, буква „а" от ЗСч, то се третира като голямо предприятие, на основание §4 от ДР на Закона за счетоводството: *Предприятията от обществен интерес за целите на Закона за счетоводството се третират като големи предприятия, независимо от балансовата стойност на активите, нетните приходи от продажби и средната численост на персонала*.

В качеството му на публично предприятие, при прилагането на Закона за публичните предприятия, „Слънчев бряг" АД се третира съобразно критериите по чл. 19 – чл. 22 от Закона за счетоводството, като в случая то е **малко предприятие** . Съгласно Закона за малки и средни предприятия, чл. 4, ал. 9 „Слънчев бряг" АД е **голямо предприятие**. Това ограничава възможностите на дружеството да бъде бенефициент по голяма част от програмите за подпомагане на МСП, финансирани от Европейския Съюз.

„Слънчев бряг" АД е собственик на материално-техническа база, разположена в к.к. Слънчев бряг - изток. Същата включва земя, сгради, алеи, тротоари, водопроводни съоръжения, техника и апаратура и други, включени в баланса на дружеството активи.

„Слънчев бряг" АД е собственик на неотворени за обществено ползване пътища, алейна мрежа и други открити пространства в к.к. Слънчев бряг — изток.

Курортният комплекс Слънчев бряг е селищно образование с национално

значение, обявено с Решение №45 на Министерски съвет от 25 януари 2005 г., обнародвано в ДВ бр.11 от 2005 г. Притежаваната от „Слънчев бряг" АД техническа инфраструктура е съсредоточена основно в Зона „Изток" на курортния комплекс.

Дружеството легитимира собствеността си с Акт за държавна собственост № 2600/1995 г., отнасящ се за терен с площ 2 150 дка и граници, подробно описани в акта. Цялата територия по АДС №2600/1995 г., както и всички други активи, предмет на актове за държавна собственост, с предоставени права на стопанисване и управление на ДСП "Балкантурист" - гр. Несебър, респ. ДФ „Слънчев бряг", са включени в капитала на "Слънчев бряг" АД по силата на чл. 1, ал.1 от ПМС 201/25.10.93 г., уреждащ изрично придобиването на правото на собственост върху недвижимите имоти и другото имущество, което е било предоставено от държавата на предприятията за стопанисване и управление при преобразуването и приватизацията на държавни предприятия в еднолични търговски дружества с държавно имущество, респ. по силата на чл.17а от ЗППДОП (отм). Собствеността на „Слънчев бряг" АД върху неотворените за обществено ползване пътища и алейна мрежа е съдебно установена.

Относителната структура между отделните елементи на заведената в баланса „земя – източна част" от общо 644 640,43 кв.м. е следната:

- ✓ улици с приблизителна площ около 227 000 кв.м.;
- ✓ тротоари с приблизителна площ около 147 700 кв.м.;
- ✓ паркинги с площ около 14 150 кв.м.;
- ✓ велоалеи с приблизителна площ от 18 000 кв.м.;
- ✓ зелени площи с приблизителна площ около 42 000 кв.м.;
- ✓ поземлени имоти и улици с приблизителна площ от 110 000 кв.м. и др.

Дружеството не притежава туристически обекти – хотели, заведения и др. и не извършва туристическа дейност.

2.3. Области на дейност

Основната дейност на „Слънчев бряг" АД е поддържането на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг – изток. Тази дейност се състои в:

2.3.1. Управление на активи, които реализират приходи за дружеството

2.3.1.1. Управление и поддържане на улици и алеи, паркинги и организация и експлоатация на „Синя зона" в к.к. Слънчев бряг;

2.3.1.2. Управление на сграден фонд и терени;

2.3.1.3. Дейности, за които „Слънчев бряг" АД предоставя права за достъп и ползване на инфраструктурата и услуги;

2.3.1.4. Управление и поддържане на водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения;

2.3.1.5. Производство на електроенергия чрез възобновяем източник.

2.3.2. Управление на активи, които не реализират приходи за дружеството:

2.3.2.1. Осигуряване на алейно осветление – потребление, поддържане и нови линии;

2.3.2.2. Озеленяване и поддържане на цветни градини и зелени площи;

2.3.2.3. ДДД (дезинфекция, дезинсекция, дератизация) - санитарна дезинфекционна дейност - обезпаразитяване;

2.3.2.4. Допълнително почистване и оборудване на пешеходни алеи;

2.3.2.5. Оптична свързаност – поддържане на видео наблюдение и на система за контрол на достъпа;

2.3.2.6. Осигуряване на охрана, ред и сигурност.

Осъществяването на тези дейности и качественото им извършване са от ключово значение за функционирането и оперирането на туристическите обекти, собствени на други предприемачи, намиращи се в к.к. Слънчев бряг.

До 2008 г. „Слънчев бряг“ АД е реализирало приходи от предоставяната съгласно приватизационните договори услуга по поддържане на общата в комплекса инфраструктура. От 2009 г. след проведени съдебни производства тази практика е преустановена и оттогава купувачите и собственици на хотели на територията на к.к.Слънчев бряг-изток не заплащат такси за поддържане на инфраструктурата. Това развитие на правните и икономически отношения по отношение на предприятието създаде необходимостта от съсредоточаване на усилията му и стопанска дейност към реализиране на приходи от собствената му инфраструктура посредством търговски сделки.

2.3.3. Управление на активи, които реализират приходи за „Слънчев бряг“ АД

2.3.3.1. Управление и поддържане на улици и алеи, паркинги и организация и експлоатация на „Синя зона“ в к.к. Слънчев бряг

Този вид собственост на „Слънчев бряг“ АД се състои от улици, алеи и други части от пътната инфраструктура, както и други терени – собственост на дружеството (паркинги и пр.).

„Слънчев бряг“ АД е въвело Правила за движение, оповестени в Общите условия на търговските сделки на „Слънчев бряг” АД и регламент за организацията и ползването на инфраструктурата на к.к. Слънчев бряг – изток. Дружеството регламентира достъпа и ползването на уличната и алейната инфраструктура и съответно сключва търговски сделки за права и услуги, срещу определени цени. Определени са часове за зареждане, зони за почасово платено паркиране „Синя зона“, зони с режим на локално платено паркиране, предоставят се права за достъп и ползване на инфраструктурата от таксиметрови автомобили, файтони, триколки, велорикши, тротинетки, велосипеди и др., извършват се оперативни действия по използването и прилагането на техническо средство тип „скоба“, по принудително преместване на неправилно паркирани ППС и др. Гражданите и туристите в курортния комплекс имат свободен и безвъзмезден достъп до транспортната инфраструктура. Движението на леки автомобили е свободно и безвъзмездно.

Формира се доход от: Ползване на транспортната инфраструктура е възмездно, когато същото се извършва от трети лица – търговци за упражняваните от тях дейности; Паркиране на МПС на обособените за целта места (Синя зона и паркинги); Такси по репатриране на неправилно паркирани ППС.

Сделките за достъп и ползване на инфраструктурата имат за предмет осъществяване на търговски мероприятия и дейности, извършвани по търговски начин, срещу заплащане на цена/обезщетение. Договарянето със заинтересованите лица – търговци или други правни субекти е индивидуално, въз основа на подадено заявление и утвърдени от „Слънчев бряг“ АД цени, като за някои от предоставяните услуги и права, касаещи временно възмездно ползване на реално определена част от терен от инфраструктурата, се провежда и търг или конкурс, съгласно разпоредбата на чл. 29, ал.2 от ППЗПП.

2.3.3.2. Управление активите сграден фонд и терени

„Слънчев бряг“ АД разполага с активи, които пряко не се използват за функциониране на дружеството. Приходи се формират чрез отдаване под наем чрез търг или конкурс на свободни помещения, сгради и терени, намиращи се основно в к.к. Слънчев бряг – запад. Наемните цени се формират въз основа на пазарни наемни цени, определени от независими оценители, сертифицирани от Камарата на независимите оценители в България. Намеренията са и в бъдеще да продължи тази дейност по отдаване под наем на имущество на дружеството. Търговете и конкурсите се провеждат по реда на Правилата за провеждане на търг и конкурс и за сключване на договори за продажба и наем с работници и служители съгласно Приложение № 1 към Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия (ППЗПП), приет с ПМС № 85 /2020 г. Търгът или конкурсът се извършват по първоначалната наемна цена, одобрена с решение на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД, и решение на изпълнителния директор, което се оповестява по реда предвиден в закона.

„Слънчев бряг“ АД прилага и предвидената в чл. 30, ал.1, т.8 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия, възможност, сключването на договори за наем на дълготрайни активи да се извърши чрез пряко договаряне, като началната цена се определя от независим оценител, когато отдаването под наем представлява краткотрайно (до една година) ползване на търговски площи, части от обекти или от инфраструктурата, когато това не са самостоятелни обекти или обособени части, и сключването на сделките се извършва въз основа на публично оповестени условия.

Продажба на терени – обособени части от парцели, които са в съсобственост с други фирми и не се ползват от дружеството, се извършва по пазарна оценка и при спазване на правилата по ППЗПП чрез електронен търг на електронната платформа за продажба на имоти по реда на Наредбата за електронна платформа за продажби на имоти – частна държавна собственост и на имоти – собственост на търговски дружества с повече от 50 на сто държавно участие в капитала или на търговски дружества, чиито дялове и акции са собственост на търговско дружество с повече от 50 на сто държавно участие в капитала.

2.3.3.3. Дейности, за които „Слънчев бряг“ АД предоставя права за достъп и ползване на инфраструктурата и услуги

За сключване на договори, по силата на които се предоставят права и услуги за сезонни дейности, осъществявани на територията на комплекса, чрез или върху активи на „Слънчев бряг“ АД, може да не се провежда търг или конкурс, за което е дадено разрешение на Общото събрание на акционерите (ОСА), съгласно протоколно решение по т.13 от дневния ред на проведеното на 30.07.2020 г. заседание. Приходи се формират от предоставяните от „Слънчев бряг“ АД видове услуги и права за сезон, за които се сключват договори :

- ✓ За ползване на местостоянка от таксиметров автомобил;
- ✓ За ползване на местостоянка от файтон;
- ✓ За ползване на база за триколки, мотори, АТВ и голф-колички;
- ✓ За предоставяне на право на рекламно-информационна дейност чрез разполагане на РИЕ – табели по стълбовете и в земята, пилони с рекламна площ до 1 кв.м., ракети и др. РИЕ с рекламна площ до 1 кв.м. или до 1,5 кв.м.;
- ✓ Ежедневно ползване на открити площи за провеждане на забавни, музикални, танцувални, артистични и други културни прояви на открито през сезона;
- ✓ Ежедневно ползване на открити площи за разполагане на несвързани с терена съоръжения за детски забавни игри, атракционни и спортни съоръжения за търговски цели за зона Крайбрежна алея и Централна алея (атрактивни локации) и за Зона Вътрешни алеи и пространства в комплекса, в т.ч. и паркинг Фрегата (неатрактивни локации);
- ✓ Сезонно ползване на открити площи от художници или приложници и за разполагане на стативи и тенти при допустима площ до 2 кв. м.;
- ✓ Сезонно ползване на открити площи от фотографи за заснемане с или без реквизити;
- ✓ Сезонно ползване за разполагане на съоръжения за търговия с промишлени стоки, аксесоари и др. подобни;
- ✓ Сезонно ползване за разполагане на витрини и фризери за сладолед;
- ✓ Свързани с достъп и ползване на инфраструктурата: за таксиметрови автомобили, за доставчици за зареждане на търговски обекти, за ППС – велорикши, АТВ, мотори, голф- колички, триколки (тротинетки), велосипеди, автомобили и автобуси, обслужващи туроператорски и туристически агенции, файтони, за местата за паркиране, за тротоарни права към собственици или наематели на съществуващи търговски обекти, за обиколни турове, за краткосрочно ползване на открити площи за провеждане на музикални, танцувални, артистични и други културни прояви на открито, в т.ч. и с поставяне на сцена, за краткосрочно ползване на открити площи за заснемане на филмови продукции, клипове, реклами, за провеждане на фирмени мероприятия и събития, презентации, турнета, и други подобни, за краткосрочно ползване на открити площи за провеждане на държавни, общински, благотворителни мероприятия и такива, организирани по Закона за събранията, митингите и манифестации, за рекламно-промоутърска дейност, за прибираеми реклами и всякакви други краткосрочни

дейности и такива, които не са свързани с ползване на търговски площи, части от обекти или от инфраструктурата, когато това не са самостоятелни обекти или обособени части.

В тези и подобни на тях случаи, договарянето със заинтересованите лица – търговци или други правни субекти е индивидуално, чрез пряко договаряне, въз основа на подадено заявление и утвърдени от „Слънчев бряг“ АД цени.

Отделно и едновременно с това, през всички предходни години, „Слънчев бряг“ АД е успяло да поддържа през летния сезон свободна достъпност до комплекса за всички леки автомобили и пешеходци, които ползват уличната и алейната мрежа напълно безплатно. Всички туристи също не заплащат цени за достъпа и ползването на инфраструктурата. Това е още една причина за смисъла от съществуването на дружеството като публично предприятие, което поддържа и управлява инфраструктурата в националния курорт и за подкрепата на националните и стратегически интереси в туризма.

2.3.3.4.Управление и поддържане на водопроводна и канализационна мрежа на територията на к.к. „Слънчев бряг“

На територията на Слънчев бряг – изток има изградена пълноценна водопроводна и канализационна мрежа, собствена на „Слънчев бряг“ АД. Същата осигурява: доставка на питейна вода за битови нужди по собствен водопровод и отвеждане на канализационни води по собствена канализационна мрежа до обект за преработка на отпадни води - пречиствателна станция.

„Слънчев бряг“ АД има собствена водопроводна мрежа за доставка на промишлена вода до потребители, ползващи я за напояване и поливане на зелени площи.

Дружеството не е воден оператор и не осъществява продажба на питейна вода и канализационни услуги. „ВиК“ ЕАД, гр. Бургас изцяло експлоатира ВиК мрежата на „Слънчев бряг“ АД. Отношенията по заплащане на обезщетение за ползването на собствената мрежа на дружеството се уреждат с ползвателя само по съдебен ред повече от 15 години. Приходите от тази дейност са със съдебен източник.

Дружеството реализира приходи от продажба на промишлена вода, доставена от „Напоителни системи“ ЕАД, използвайки инфраструктрата на Дружеството. „Слънчев бряг“ АД разполага със собствена Помпена станция, чрез която се осъществява водоподаването до крайните потребители.

2.3.3.5. Производство на електрическа енергия чрез възобновяем източник

Дружеството притежава в комплекса фотоволтаична централа за производство на електрическа енергия, която се изкупува от електроразпределителното дружество „ЕВН България електроснабдяване” АД, съгласно Договор, сключен на 16 февруари 2010 г., със срок на действие 25 години. Дружеството ще продължава да генерира приходи от продажба на ел. енергия от тази фотоволтаична централа, като ще продължи да инвестира средства за подмяна на повредени/аварирали панели, с цел повишаване ефективността на производство.

2.3.4. Управление активи, които не реализират приходи за „Слънчев бряг“ АД

2.3.4.1. Осигуряване на улично и алейно осветление – потребление, поддържане и нови линии

„Слънчев бряг“ АД осигурява улично, алейно и градинско осветление, като е необходима неговата постоянна поддръжка и текущо обновление. По всички улици и алеи се извършва непрекъсната текуща поддръжка, която е свързана основно с подмяна на изгорели кабелни трасета и др. и подновяване на старото с ново Led осветление. В текущата поддръжка се включват дейности, като – подмяна на изгорели кабелни трасета и други, подмяна на счупени стълбове, подмяна на стари осветителни тела с нови Led и проучване за изграждане на нови трасета. Пристъпи се и към премахване на градинското осветление в участъци, където е отпаднала необходимостта от него.

2.3.4.2. Озеленяване и поддържане на цветни градини и зелени площи

Извършва се ежегодна поддръжка и обновяване на тревни площи, живи плетове, многогодишни растения и дървета. Основната дейност по озеленяването е свързана с поддръжката на тревните площи, като основната задача на Дружеството е свързана с изграждане и постигане на нова визия на зелените площи, като се набляга основно на нови многогодишни растения. Друга основна дейност по озеленяването е свързана с текуща поддръжка на живия плет и обновяване на съществуващия, текуща поддръжка на съществуващите дървета и обновяването им, редуциране на ненужните цветни партери и обновяване. Една от задачите, свързана с озеленяването е изграждане на парково пространство върху терена зад Административна сграда - Главна дирекция, Корпус 2 и обновяване на вътрешния двор.

2.3.4.3. Организационна дейност по извършване на ДДД (дезинфекция, дезинсекция, дератизация)

През активния летен сезон, служители на дружеството извършват ежедневна санитарна дезинфекция, дезинсекция, дератизация. Съгласно наредба №1 от 05.01.2018г. на МЗ и по–конкретно чл.1 т.1 и чл.4 от раздел 1 на територията на кк “Слънчев бряг“ се извършват ДДД мероприятия, целящи намаляване популацията на вредните насекоми, гризачи и патогенни микроорганизми. Всички обработки се извършват с биоциди разрешени от МЗ на Република България. Обработките срещу членестоноги (кърлежи) се извършват основно с биоцидите Айкан 10КС и Фендона 60СК. Дейностите срещу кърлежите започват от м. Април - май до м. септември. Обработките срещу летящи насекоми (комари,мухи и др.) се извършват от м. Май до м. септември. Използваните биоциди са основно Фендона60СК и Стийл25ЕК. Дейността по ограничаване популацията на всички инсекти се извършва основно с агрегат за студен аерозол и агрегат за топъл аерозол (при необходимост). Целта на обработките са тревни площи, храсти, дървета, както и влажни и заблатени терени, създаващи условия за развитие на яйцата и ларвите на насекомите. В някои случаи се извършват ръчни обработки за дезинсекция и дезинфекция. Дератизационните дейности (срещу вредни гризачи) се извъшват при необходимост с биоцида Дерат (метод “полева дератизация“). При всички мероприятия по ДДД се спазват изискванията за съхранение на използваните

биоциди, както и безопасното им използване. Използваните празни биоцидни опаковки се съхраняват и предават на специализирана фирма за унищожаването им. Контролът на дейностите по ДДД се осъществява от РЗИ –Бургас.

2.3.4.4. Оптична свързаност – поддържане на видеонаблюдение и на система за контрол на достъпа

Изградената мрежа функционира постоянно и е важен фактор в осигуряване на сигурността на територията на кк „Слънчев бряг“, предотвратяване и разкриване на престъпления, контрол на трафик и всички други известни ползи от функционирането на тези мрежи.

Регулярно се извършва профилактиране и поддържане в изправност на изградените високотехнологични системи за видеонаблюдение с оптична свързаност. Това осигурява по-голяма сигурност и спокойствие както за туристите, така и за всички собственици, наематели и търговци, извършващи дейност. Тези системи включват денонощен видео контрол и запис от повечето възлови точки и кръстовища в комплекса, контролно пропускателни пунктове и контрол на преминаването.

Въз основа на изградената оптична инфраструктура от страна на „Слънчев бряг“ АД се осигурява възможността на всички собственици с прилежащи обекти на територията на комплекса да получават сигурни и качествени комуникационни услуги.

2.3.4.5. Осигуряване на охрана, ред и сигурност

За опазване на имуществото и ползване на транспортната инфраструктура за търговска дейност се осигурява пропускателен режим по отношение на товарни и лекотоварни МПС. Редът и сигурността в комплекса се обезпечават и чрез засилено сътрудничество на служители на дружеството с органите на МВР.

3. Мисия, визия, стратегически цели

3.1. Мисия на „Слънчев бряг” АД

Мисията на „Слънчев бряг“ АД е осигуряването на качествена техническата инфраструктурна обезпеченост за осъществяването на туристическа дейност в курорт от национално значение – к.к. „Слънчев бряг“ и внасяне на съществен принос в създаването на качествен и световно признат туристически продукт на Република България. Присъствието на държавата като публичен акционер в „Слънчев бряг“ АД е за **стимулиране на икономическата активност чрез изграждане и управление на инфраструктура, обслужваща туризма,** осигуряване на стратегически предпоставки за развитието на туристическите услуги, в които дружеството е сигурен, ефективен и отговорен партньор на всички, които създават крайния туристически продукт в дестинация Слънчев бряг. Едновременно с това, мисията на дружеството е да реализира стабилен растеж на доходността за своите акционери.

3.2. Визия за развитие

Съобразно очертаните насоки на развитие на туризма в България и приложимата Политика за участие на държавата в публичните предприятия, поддържащи или управляващи активи, визията за развитие на „Слънчев бряг“ АД е да осигурява най-ефективно ползване на собствените активи, поддържането им във функционално състояние, въвеждане на нови, адекватни услуги, които модерният свят изисква, оптимизация на дейността и въвеждане на нови екологични и дигитални технологии.

3.3. Статегически цели

Основната стратегическа цел на „Слънчев бряг“ АД е да постигне възможно най-добър икономически и обществен резултат.

Финансовите цели са сред основните инструменти в управлението на дружеството. При определянето на финансовите цели държавата стимулира подобряването на финансовото състояние на предприятията, чрез реалистични прогнози и стимули:

- ✓ да се оптимизират разходите свързани с поддръжката на инфраструктурата;
- ✓ ежегодно актуализиране на пазарните цени, като същите са съобразени с пазарната икономика и процента на инфлация за годината;
- ✓ да се насочат усилията към продажба на активи, които не са необходими за дейността на дружеството;
- ✓ да се повиши ефективността на съществуващата фотоволтаична централа, чрез реновиране;
- ✓ постигане на капиталова ефективност;
- ✓ намаляване на финансовия риск;
- ✓ осигуряване на дивидентна доходност.

Общите нефинансови цели са:

- ✓ придържане към Насоките на ОИСР за корпоративно управление;
- ✓ подобряване на корпоративното управление;
- ✓ публичност и прозрачност на дейността;
- ✓ придържане към Насоките за борба с корупцията и почтеност;
- ✓ адаптиране и ангажиране на дейността на дружеството, към настоящите и потенциалните въздействия свързани с климатичните промени;
- ✓ реализиране на набор от мерки и инвестиции, които са обвързани с принципа на ненанасяне на вреди в значителна степен на екологичните цели по смисъла на член 17 от Регламент (ЕС) 2020/852;
- ✓ пълноценно участие на заинтересованите страни в бизнеса и прозрачност на информацията, свързана с дейността на дружеството.

Постигането на представените цели за „Слънчев бряг“ АД ще се осъществява чрез прилагане на законността като инструмент на търговската дейност – всеки един акт, инициатива, намерение да се основава на стриктното спазване на закона. Търговска коректност е следващият елемент в дейността, изискваща точното изпълнение на договорни задължения и изискване същото от контрагента.

„Слънчев бряг“ АД си поставя цели и в следните области:

- ✓ Актуалност и модерност на предоставяните услуги чрез въвеждане на нови технологии, въвеждане на нови и търсени, както и предоставяне на новаторски услуги, които да издигнат репутацията на дружеството и да станат източник на приходи.
- ✓ Рационализиране и повишаване ефективността от използване на активите.
- ✓ Разширяване на спектъра от контрагенти и утвърждаване и издигане на репутацията на дружеството като надежден партньор на предоставящите туристическия продукт.
- ✓ Разширяване на продуктовата гама източниците на приходи .
- ✓ Подготовка на необходимите документи и стъпки за ново регламентиране на дейността на инфраструктурните дружества в курортите от национално значение, за която има явна необходимост.

Планирани резултати

Планираните резултати представляват предварително заложени стойности, които позволяват да бъде направено измерване на постигнатите резултати формулирани, като задачи в настоящата бизнес програма.

За част от проблемите на „Слънчев бряг“ АД са взети мерки и са изпълнени препоръките. Към настоящия момент съществени задачи, свързани с управлението на Дружеството са:

- ✓ Преодоляване на последствията, причинени от пандемичната ситуация, свързана с разпространението на COVID-19;
- ✓ Продължаване на дългосрочното отдаване под наем или продажба на част от неработещите активи, които към момента генерират само разходи за Дружеството;
- ✓ Създаване на маркетингова кампания, с цел привличане на по-голям брой клиенти за продуктите и услугите, които Дружеството предлага;
- ✓ Постигане на рентабилност на дейността на „Слънчев бряг“ АД;
- ✓ Извършване на реална оценка за работното състояние на активите на „Слънчев бряг“ АД;
- ✓ Изготвяне на идейни проекти за реновиране активите на Дружеството;
- ✓ Своевременно погасяване на данъчни задължения на „Слънчев бряг“ АД към Държавата и община Несебър, за да не се допусне същите да генерират допълнителни лихви и разноски по дела;
- ✓ Провеждане на търгове с тайно наддаване за отдаване под наем на недвижими имоти;
- ✓ Продажба на активи на „Слънчев бряг“ АД, които генерират за Дружеството единствено разходи, а възстановяването им е нерентабилно, това би довело до стабилизиране на счетоводния баланс, покриване на загуби и погасяване на вземания;
- ✓ Стриктен контрол от страна на Съвета на директорите по изпълнението на поетите задължения за предоставяне на услуги по организиране провеждането на туристическия сезон в Слънчев бряг.

Ключови показатели за изпълнение

- ✓ Своевременно погасяване на данъчни задължения;
- ✓ Постъпления от извършени услуги;
- ✓ Постъпления от отдаване под наем на недвижими имоти и активи;
- ✓ Постъпления от продажба на имоти, с цел стабилизиране финансовото състояние на Дружеството.

4. Състояние на предприятието

4.1. Общо състояние

В последните 10 години, поради липсата на приходи от инфраструктурни такси, дружеството функционира в условията на непрекъснат дефицит и ограничен финансов ресурс за експлоатация и поддържане. Планирането на разходи е по ресурса от наеми, от сезонни дейности и съдебно признати обезщетения за ползването на ВиК мрежата. Това води до изоставане в качеството на състоянието на инфраструктурата и състоянието на имотите/активите. Тази небалансирана тенденция показва, че реализираните приходи не могат да компенсират липсата на приходи от инфраструктурни такси, въпреки, че е увеличен обема на извършените услуги и единичната стойност на предоставяните права за сезонно ползване. Именно поради факта, че не се събират инфраструктурни такси, традиционно не се отчита печалба.

Цените за достъп и ползване на инфраструктурата и изобщо за предоставяне на права за сезонни дейности, както и отдаването под наем на активи на дружеството, се определят на база на пазарни оценки, изготвени от независими оценители. Тенденция е, че ежегодно в периода от около 5 години назад, дружеството намали съществено размера на счетоводната си загуба, като вече преди разходите за амортизации, се отчита печалба.

4.2. Финансово – икономическо състояние

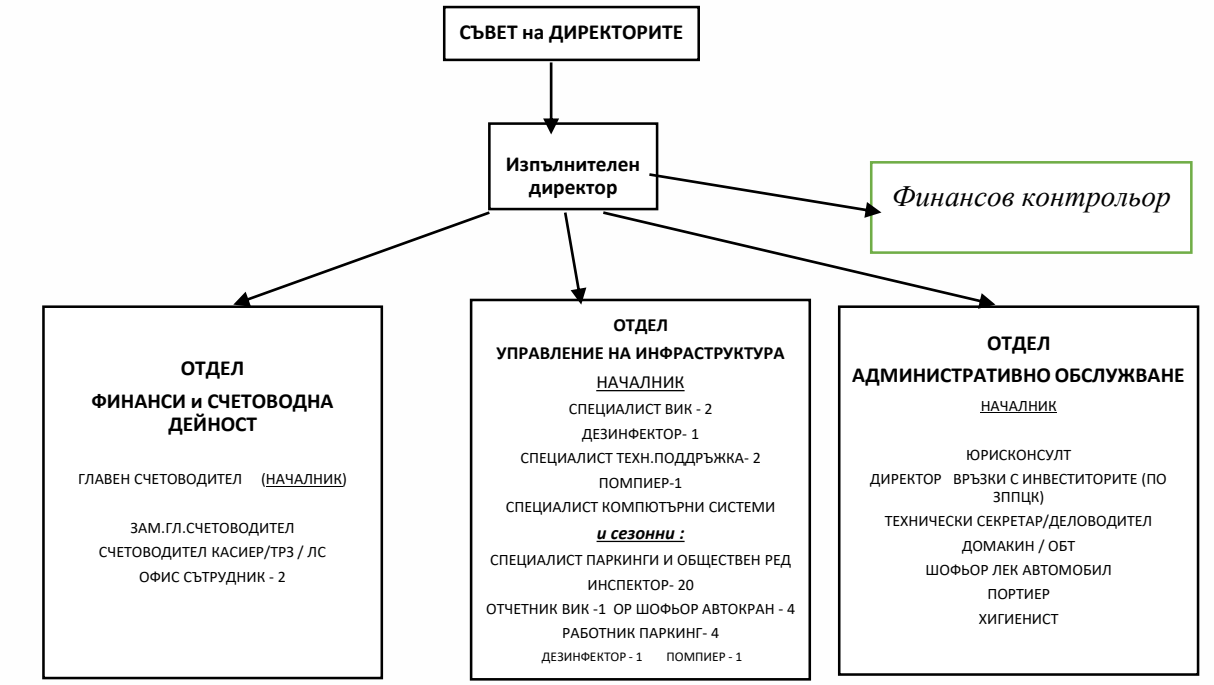
Финансовият резултат през 2008 г. е бил загуба в размер 10 843 хил. лв., 2009 г. – 8 450 хил. лв., 2010 г. – 6 908 хил. лв, 2011 г. - 2 082 хил. лв, 2012 г. – 2 807 хил. лв., 2013 г. – 1 668 хил. лв., 2014 г. – 873 хил. лв., 2015 г. – 2 217 хил. лв., 2016 г. – 993 хил. лв., 2017 г. – 611 хил. лв., 2018 г. 116 хил. лв. и 2019 г. – 543 хил.лв. За 2020 г. „Слънчев бряг“ АД реализира печалба в размер на 386 хил.лв. За 2021 г. финансовият резултат отново е загуба в размер на 707 хил. лв., за 2022 г. – 1 629хил. лв., а за 2023г. загубата е в размер на 11 хил лв.

4.3. Организационна структура

„Слънчев бряг” АД е дружество с едностепенна система на управление. То се управлява от Съвет на директорите в състав от трима души и се представлява от изпълнителен директор. На проведено заседание на ОСА на 28.06.2023 година е избран Одитен комитет на дружеството в състав от трима членове.

На заседание на Съвета на директорите проведено на 27 юли 2023 г. се прие ново длъжностно щатно разписание, считано от 28.07.2023 година.

Таблица 1. Длъжностно щатно разписание



II. АНАЛИТИЧНА ЧАСТ

1. Анализ на пазара, пазарните позиции и конкурентната среда

Няма изразено свободен пазар, на който „Слънчев бряг" АД да осъществява дейността си поради географската обособеност на курортния комплекс к.к. Слънчев бряг-изток. Наличието на сходни национални курорти като Албена, Златни пясъци не представлява свободен пазар именно поради географската предопределеност на предлаганите услуги - осъществяването на такива услуги на различни места не позволяват формиране на пазарно поведение, конкурентност, прилагане на търговски политики именно поради детерминацията на местоположението.

На територията на к.к. Слънчев бряг дружеството осъществява дейност в благоприятна конкурентна среда и без присъствието на икономически съперници. Това не е състояние на монопол, защото осъществяването на дейността е на територията и с останали активи, които са собствени на самия икономически субект, в случая държавното предприятие „Слънчев бряг" АД . Не е налице в този смисъл свободен пазар, на който да се осъществява свободна предприемаческа дейност, която изключва като недопустима появата на монопол, а е дейност осъществявана на собствена територия и със собствени активи.

Практически липсата на конкурентна среда е обусловена и от липса на икономическа изгода от всяка една от дейностите по поддръжка на инфраструктурата на националния курорт к.к. Слънчев бряг, като е постигната компенсация на липсата на рентабилност на едни дейности за сметка на рентабилността на други дейности и тази финансова консолидация не позволява да се извършва комплексната поддръжка на курорта от друг икономически оператор.

В сферата на отдаване под наем на паркингови площи има отделни конкурентни обекти - малки паркингови пространства пред частни хотелски обекти , на самата тяхна територия. Това обаче не е значимо конкурентно присъствие поради малкия брой места за паркиране на такива обекти.

В сферата на отдаване под наем на места за поставяеми обекти също има отделни конкурентни обекти - малко на брой поставяеми обекти в прилежащи терени на частни хотелски обекти, на самата тяхна територия. Това обаче не е значимо конкурентно присъствие поради малкия брой места за такива обекти.

Налице са съществени особености в пазарното положение на дружеството и произтичащите от него начин на осъществяване на дейността и финансови резултати от нея. Осъществяваните от дружеството дейности по управление и поддържане на транспортната и техническа инфраструктура в целия курортен комплекс Слънчев бряг е свързано със значителни разходи.

Няма съпоставимост на тези разходи с приходите от дейността, срещу тези разходи не постъпват приходи поради описаните правни и икономически състояния. Налице е несъответствие на пазара, включително третирано като „нерегламентирано пазарно предимство“, което трябва да бъде компенсирано чрез предприемане на действия и ясно дефиниране ролите и отговорностите на държавните органи в отрасъла определен като стратегически.

Реално е констатираното безвъзмездно за собственици на туристически обекти на територията на кк Слънчев бряг , които ползват инфраструктурната мрежа на дружеството без да заплащат такси за нея. Всъщност, през всички предходни години, „Слънчев бряг“ АД е успяло да поддържа свободна достъпност до комплекса за всички леки автомобили и пешеходци, които ползват уличната и алейната мрежа напълно безплатно. Всички туристи и автобусни превозвачи също не заплащат цени за достъпа и ползването на инфраструктурата.

Това е още една причина за смисълът от съществуването на дружеството като публично предприятие, което поддържа и управлява инфраструктурата в националния курорт и за подкрепата на националните и стратегически интереси в туризма, но ако не са предвидени някакви дотации, а такива не са предвидени, това състояние на бизнеса на дружеството неизбежно ще доведе до тежко състояние.

За да може да се стабилизира финансово „Слънчев бряг” АД трябва да бъде спрян процесът на натрупване на загуби, а това всъщност е свързано с необходимостта дружеството да генерира положителни парични потоци от основната си дейност. Освен това, причината за съществуване на дружество като „Слънчев бряг” АД може да бъде ,според решенията на българската държава от два противоположни вида акционерни структури :

- Дружество „БЕЗ ПЕЧАЛБА“, което по някаква причина, вероятно държавен или широк обществен интерес осъществява дейността си без да изисква постигане на положителен финансов резултат;
- Дружество от класически тип, което преследва иманентното за търговеца постигане на печалби и осигурява равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранни акционери, които имат право да получават плодове от притежаваните от тях акции. Самото дружество е

със статут и на публично такова, присъства на финансовата борса и цените на акциите му са пазарен измерител. Така е замислено и постигнато неговото съществуване. Освен държавата, притежатели на акции са още 4 220 физически лица и 21 юридически лица. Очакванията на всички акционери са да се възобнови генерирането на приходи от предоставяне на услуги по поддържането на общата инфраструктура на територията на к. к. Слънчев бряг-изток и този вид приходи отново да бъдат основно перо в отчета за всеобхватния доход на дружеството.

Изводи за състоянието на предприятието

На база анализът за съществуващото положение, могат да бъдат направени следните заключения:

А) Налице е недостатъчно (според нашите виждания) обновяване и модернизиране на инфраструктурата и активите като цяло, поради липса на приходи от поддържането на инфраструктурата;

Б) Техническата инфраструктура е изградена при други икономически и демографски реалности – капацитетите са недостатъчни за нарасналите икономически потребности на обществото и поради презастрояването в корорта. Остарелите елементи на инфраструктурата изискват значителни средства за поддържане и реновиране, което в съчетание с липсата на приходи от ползването на инфраструктурата, прави неефективни влаганите разходи за експлоатацията и поддържане.

Анализ на настоящата ситуация и на тенденциите в сектор туризъм за региона

През 2020г. секторът на настаняването и туризма са най-силно засегнатите от кризата COVID – 19 сектори в индустрията не само в България, но и в целия ЕС. Възстановявайки се от много ниските нива на обороти, през 2022 г. е регистриран ръст спрямо 2021 г., но не са достигнати нивата от 2019 г.

Ускорените и мащабни застроявания по Черноморското крайбрежие с нова хотелска база, ваканционни селища и курортни зони довеждат до свръхнатовареност на комунално-битовата инфраструктура, инженерните съоръжения, транспортната и екологичната инфраструктура и оттук до забавяне на темпа на развитие на съвременен вътрешен и международен туризъм с по-високи приходи и рентабилност за регионалната и местните икономики.

Високото ниво на настаняване предполага и високи възможности за развитие на туризма – необходима е добра маркетингова и рекламна стратегия за развитие на регионалния туристически продукт.

Гореизложените данни оказват влияние съответно и при формирането на цените на предоставените права и услуги за ползване от притежаваната от „Слънчев бряг“ АД инфраструктура, както и при сключването на сделки с хотелиерите и други фирми от туристическият бранш.

2. Анализ на основните рискове

2.1. Политически рискове

Политически рискове, които са свързани основно с политиката на държавните органи за необходимата регулация на правния статут и управлението на националните курорти, с която да се дефинират много ясно отговорностите и ангажиментите на държавата, местната власт и стопаните на националните курорти, както и на потребителите на туристически продукти, чрез което ще стане възможно събиране на приходи от предоставяните услуги по поддържане общата инфраструктура на територията на к. к. „Слънчев бряг - изток“.

Чрез политическите си цели, програми и законодателни инициативи, Правителството може да ускори или забави развитието на инфраструктурата в националните курорти, принадлежаща на частно-правни субекти (търговски дружества).

Конкретното измерение на тези рискове се изразява в осигуряването на *достатъчен финансов ресурс за покриване на разходите за експлоатация и поддръжка на инфраструктурата в националните курорти, принадлежаща на частно-правни субекти.*

Неосигуряването на този ресурс може да има значително негативни последици върху състоянието на инфраструктурата в к.к. Слънчев бряг - изток, защото ръководството на дружеството е изправено пред невъзможния избор да решава кои активи ще поддържа съгласно техническите стандарти и за кои да заделя минимален ресурс за поддръжка. Този избор неизбежно води до следните резултати:

- ✓ Влошаване на състоянието на активите и повишаване броя на инцидентите по причина на недобро състояние, което от своя страна води до разходи за отстраняване на аварии и обезщетения към пострадали лица.
- ✓ Като дългосрочен ефект е влошаване на състоянието на някои настилки или техническа инфраструктура до степен да трябва да се осигуряват средства за тяхното възстановяване, а не за ремонт или рехабилитация, което е огромен ресурс на фона на разходите за годишна поддръжка.

Коригиращи мерки за минимизиране на риска

Кандидатстване и стриктно усвояване на средствата и по Плана за възстановяване и устойчивост, е първата коригираща мярка.

Втората коригираща мярка е постигането на извънсъдебно споразумение с „Водоснабдяване и канализация” ЕАД за заплащане на годишно обезщетение за ползването на ВиК мрежата. В преговорния процес следва да участват Министъра на регионалното развитие и благоустройството и Министъра на туризма. В този процес трябва да бъдат вложени усилия от страна на „Слънчев бряг“ АД да докаже оптималния размер на обезщетението и да убеди твърдо ресорните министри в наложителността за такова споразумение.

2.2. Пазарни рискове

Пазарните рискове са свързани с:

1. *Размера на цените и услугите за сезонни дейности и размера на наемните цени при обявяване на търгове и конкурси и платежоспособността на клиентите.* На пръв поглед няма връзка между двата фактора, но често намаляването на размера е продиктувано не от обективния размер на преките разходи на дружеството, а от

възможностите на клиентите да заплащат цени в определен обем. При подобна ситуация не се увеличават цените за потребителите и не се печелят нови клиенти. Опасностите, до които водят тези пазарни рискове са следните:

- ✓ Хроничен недостиг на средства от сезонни дейности и наеми, което от своя страна рефлектира върху забавяне на планираните ремонти, поддръжка и подобрения.
- ✓ Загуба на ползватели на активи и спад в потреблението на услугите, което се отразява на преките разходи и съответно увеличава сумата, необходима за покриване на общите разходи на дружеството.

2. В тази сфера са и лошите или липсата на рекламни представяния в страната и зад граница на българския туризъм и на к.к. Слънчев бряг като цяло.

Коригиращи мерки за минимизиране на риска: За съжаление мерките от страна на дружеството са силно ограничени, но една редовна комуникация със съответните потребители би довела да намиране на конкретни решения и ограничаване на този риск. Предприемането на правни действия срещу нередовните платци, също би могло да има дисциплиниращ ефект и ускоряване събирането на вземанията.

2.3. Рискове свързани със съдържанието на финансовите отчети и счетоводната политика.

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 – изток“, които поради изброените по-горе причини, не се осъществяват. Очакванията са, че този вид приходи могат да бъдат отново перо в отчета за всеобхватния доход на дружеството, в случай че бъде разрешен казуса 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.

Един специфичен риск произтича от сегашната структура на активите. В счетоводния баланс на дружеството с най-голям дял от ДМА са ВиК съоръженията. Друга част от наличните дълготрайни активи на висока отчетна стойност, включват алеи, пътища, сгради и земи. В тази връзка всяко намаление на продажната цена на някоя група от тези активи под балансовата им стойност, може да окаже негативно влияние върху състоянието на дружеството. В същото време амортизационните отчисления за тези активи е в много висок размер и е една от основните причини за загубите, които дружеството ежегодно реализира.

На трето място следва да се отбележи дейността, свързана с производството и продажбата на електрическа енергия. Дружеството притежава в комплекса фотоволтаична централа за производство на електрическа енергия, която се изкупува от електроразпределителното дружество „ЕВН България електроснабдяване” АД, съгласно Договор, сключен на 16 февруари 2010 г., със срок на действие 25 години. Дружеството и за в бъдеще ще генерира приходи от продажба на ел. енергия от тази фотоволтаична

централа, като ще продължи да инвестира средства за подмяна на повредени/аварирали панели, с цел повишаване ефективността на производство.

Коригиращи мерки за минимизиране на риска:
Стриктни счетоводни политики и контрол на стойностите на активите , както и прецизна амортизационна политика.

2.4. Вътрешни рискове

Вътрешните рискове са свързани основно с човешкия ресурс в „Слънчев бряг" АД. Задържането на квалифицирани кадри е жизнено важно за осигуряването на дейността, а ниските възнаграждения са проблем. Без предприемане на коригиращи мерки, съществува риск от: неосигуряване на достатъчно квалифициран персонал за дейността на дружеството.

Коригиращи мерки за минимизиране на риска: Част от коригиращите мерки, вече са започнали, но подходящите условия на работа, свързани със социални придобивки и конкурентно заплащане, в сравнение с аналогични работодатели са непрекъснат процес, който трябва да бъде осигурен в дългосрочен план. Стратегическа мярка е и привличане на млади хора, чрез представяне на дружеството пред средни училища, ВУЗ и всякакви образователни институции, както и гаранцията за тяхното професионално израстване.

2.5.Рискове свързани с пандемии или епидемии

След разпространението на COVID-19 през 2020г., ръководството направи анализ на влиянието на ситуацията върху дейността на дружеството. Няма основание да се очаква съществено влияние на кризата върху функционирането на „Слънчев бряг" АД.

Предвид горните обстоятелства, във финансовите отчети на „Слънчев бряг" АД към 30 септември 2022г., ситуацията, свързана с COVID-19 представлява съществено некоригиращо събитие.

Ръководството е направило анализ и счита, че на този етап не се налага преизчисляване на приблизителните счетоводни оценки и справедливи стойности, в това число не се изисква преразглеждане на допускания и параметри в модели за обезценка и оценка по справедлива стойност, тестове за възстановимост на вземания, дълготрайни активи, материални запаси, отсрочени данъчни активи и др.

Не се налага промяна в класификация на активите и пасивите след 30.09.2022г. При тази оценка е взето предвид като важно съображение при оценката на принципа-предположение за действащо предприятие**,** покриване на времеви хоризонт от минимум две и повече години от съставяне на отчета за 9-месечието.

2.6. Рискове, свързани с военни конфликти

Съществуващи в момента в икономическа близост са два военни конфликта. Първият в Украйна препятства туристически посещения на граждани на двете враждуващи страни и дава отражение на ползването на рекреационния ресурс на плажовете в к.к. Слънчев бряг – изток поради разпространяване на слухове за минни

опасности и замърсяване на морето. Вторият конфликт е в ивицата Газа и е свързан с намаляване на потока на туристи от Израел, които заемат голям дял в присъствието на територията на к.к. Слънчев бряг – изток.

Коригиращи мерки за минимизиране на риска: Няма възможност за ползване на такива. Рекламни кампании на българската държава при разпространяване на неверни слухове за замърсяване и минни опасности в морето би се противопоставило на очевидния отлив на туристи чувстващи се застрашени да посещават българското море. Това е доста условна възможност.

2.7. Рискове свързани с природни бедствия

Налице са няколко бедствени събития през 2023г и частично в предните години свързани с летни бури и силни валежи. Същите причиняват временни разстройства в туристическата дейност на к.к. Слънчев бряг – изток. Съществуващата инфраструктура на комплекса понася за момента такива събития като крайните щети обикновено са временни дневни наводнения на тревни площи и алеи и материални щети по плажната ивица.

Коригиращи мерки за минимизиране на риска: Няма възможност за ползване на такива.

2.8. Рискове свързани с промяна на климата

Промяната на климата причинява разместване на туристическия поток заради разместването на температурните нива. Наблюдаваното изместване на сезонния модел в Република България причинено от глобалното затопляне води до късно започване на летния туристически сезон заради студените месеци юни, май и нормалното прекратяване на сезона в края на септември. Така времевият му прозорец на туристическия сезон става все по-тесен, тъй като продължаващото топло време през октомври и ноември не осигурява туристи заради ученическите занимания в страните, от които пристигат туристи.

Коригиращи мерки за минимизиране на риска: Няма възможност за ползване на такива.

3. Допускания за развитието на икономическата среда и перспективите на предприятието

Актуалните данни показват известно възстановяване на икономическата активност в сферата на туризма през последните месеци, при продължаваща несигурност, свързана с военни конфликти. Шок върху икономиката на ЕС и в глобален план е отчетената инфлация, цените на ел.енергията и горивата и растежа на лихвите. Дали са достигнати кризисните нива все още не може да се прогнозира.

Таблица 2. Описание на допусканията в перспективите за развитие на предприятието, част 1

Базова перспектива	Оптимистична перспектива	Песимистична перспектива
При тази перспектива икономическата среда се развива, според базовите прогнози и се постигат заложените финансови и нефинансови показатели за този сценарий.	При тази перспектива икономическата среда се развива, според алтернативните оптимистични прогнози и заложените финансови и не финансови показатели за базовия сценарий се повишават.	При тази перспектива икономическата среда се развива, според алтернативните песимистични прогнози и не могат да се постигнат заложените финансови и не финансови показатели за базовия сценарий.
Договорените параметри по договорите с доставчици и кредитори са изпълнени.	Освен Договорените параметри по договорите на дружеството, са постъпили допълнителни средства.	Договорените параметри по договори на дружеството не са изпълнени с повече от 10%.
Финансовия ресурс за реализиране на ремонти е осигурен.	Финансовия ресурс за реализиране на ремонти е осигурен.	Финансовия ресурс за реализиране на ремонти не е осигурен напълно и някой от тях остават за финансиране през следващия програмен период.
Мотивираните предложения за закупуване на активи за програмен период 2024-2026 г. са приети и одобрени от СД или от ОСА и са обявени електронни търгове	Мотивираните предложения за закупуване на активи за програмен период 2024-2026 г. са приети и одобрени от СД или от ОСА и са проведени електронни търгове, на които са се явили участници и цените са заплатени	Мотивираните предложения за закупуване на активи за програмен период 2024-2026 г. са приети и одобрени от СД или от ОСА и са обявени електронни търгове, но не са се явили участници и цените не са заплатени

Таблица 3. Описание на допусканията в перспективите за развитие на предприятието, част 2

Базова перспектива	Оптимистична перспектива	Песимистична перспектива
Правят се нормативни и регулаторни промени в сектора на дейността на „Слънчев бряг“ АД, водещи до постъпване на приходи от инфраструктурни такси.	Правят се нормативни и регулаторни промени в сектора на дейността на „Слънчев бряг“ АД, водещи до постъпване на приходи от инфраструктурни такси.	Не се правят нормативни и регулаторни промени в сектора на дейността на „Слънчев бряг“ АД и не постъпват приходи от инфраструктурни такси.

Социалната среда е дружелюбна, без социално напрежение и натиск.	Социалната среда е дружелюбна, без социално напрежение и натиск.	Възниква социално напрежение за повишаване на доходите и социалните придобивки.
Няма намаление на постъпленията от сезонни права и услуги и от наеми с повече от (-2,6%) средногодишно за първите две години и с повече от (-1,5%) за последните три години.	Намалението на постъпленията от сезонни права и услуги и от наеми е не повече от (-1,2%) средногодишно за първата година и не повече от (-1,0%) за последните три години.	Намалението на постъпленията от сезонни права и услуги и от наеми е повече от (-2,8%) средногодишно за първите две години и е повече от (-1,8%) за последните три години.
Има слаб ръст от 2% на постъпленията от Синя зона за първите две години и ръст с 2,5% за последните три години на прогнозата.	Има ръст на постъпленията от Синя зона за целия период на прогнозата от 4%.	Намалението в ръста на постъпленията от Синя зона за първите две години до 1,0% и до 2,0% за последните три години.
Средствата за работна заплата се запазват в абсолютен размер и ръста на доходите е в резултат на оптимизацията на персонала.	След втората година средствата за работна заплата растат с темпа на ръста на средните доходи на лицата за страната.	Средствата за работна заплата се запазват в абсолютен размер и ръста на доходите е в резултат на оптимизацията на персонала.

В заключение, пред предприятието стоят перспективи, насочени от една страна в съхранение, поддръжка и реновиране на съществуващи активи и свързаните с тях стопански дейности, и от друга насочени към предвиждания за нови обекти, които да бъдат източник на приходи. Бизнес плановете на дружеството са разгледани и формулирани в тези две направления и по отношение на основните активи и стопански дейности.

III. ПРОГНОЗНА ЧАСТ

1. Прогнозни финансови отчети за три- или петгодишния период, разработени във варианти според направените допускания

Във връзка с *Указания* № БЮ-01/19.02.2024г. на Министерството на финансите, свързано с подготовката и предоставянето на бюджетните прогнози на първостепенните разпоредители с бюджет за периода 2025 – 2027 г. е предоставена информация на

Министерство на Туризма. Тя съдържа Приложение №10а, Приложение №6а, Приложение №6б, Приложение №6в и Доклад за периода 2025-2027 г.

Съгласно изготвеното приложение 10а от „Слънчев бряг" АД, Ви излагаме анализ на няколко основни показатели от активите и пасивите на Баланса, както и представяне на информация за предложените прогнози за приход и разход за периода 2025-2027г.

Развитието на „Слънчев бряг" АД зависи основно от държавната политика, приета и провеждана от Министерство на туризма и Министерския съвет. Не могат да бъдат правени прогнози за развитието на тези политически процеси, както и за решенията, които ще вземат тези органи. Считаме, че 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 нормативна регулация на правния статут и управлението на националните курорти, могат да се дефинират много ясно отговорностите и ангажиментите на държавата, местната власт и всички собственици и ползватели в курорти от национално значение, както и на потребителите на туристически продукти и услуги. Евентуално в нормативния акт може да се предвиди регламентация на 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 финасовите отношения между участниците.

Дружеството от собствена дейност не може да реализира положителен финансов резултат. Само разходите за амортизации, които се отчитат са близо 800 - 900 хил. лева в годишен аспект. За да реализира печалба"Слънчев бряг" АД, следва да има разпоредителни сделки с имоти, които значително намаляха през годините. Друго положително влияние, което рефлектира е делата с ВИК ЕАД, гр. Бургас, но тяхното развитие зависи от сроковете в съдебната система, което не може да се предвиди с точност в приходната част.

За да може да се стабилизира финансовата автономност на дружеството следва да бъде спрян процесът на натрупване на загуби, а това е свързано с необходимостта то да генерира положителни парични потоци от основната си дейност.

2. Конкретни стойности на ключовите показатели за изпълнение на финансовите и нефинансовите цели за прогнозния период по години

Данните в представената по-долу таблицата отразяват стойността на основните коефициенти за ликвидността на дружеството за периода 2024-2026 година:

Таблица 4. Прогнозни коефициенти за ликвидност за периода 2025-2027 година

Показател	**Мярка**	**2024г.**	**2025г.**	**2026г.**
Обща ликвидност	К	1,10	1,10	1,04

Бърза ликвидност	К	1,08	1,09	1,02
Абсолютна ликвидност	К	0,59	0,58	0,53

Анализ на финансова автономност

Чрез този анализ се цели да бъде установено съотношението между капитала на дружеството/ нетните му активи и неговите задължения. Оптималното съотношение е в зависимост реалните възможности на дружеството да финансира дейността си от осъществявания бизнес, както и от необходимостта му в определени случаи да ползва кредити за това.

Таблица 5. Прогнозна финансова зависимост за периода 2024-2026 година:

Показател	**Мярка**	**2024г.**	**2025г.**	**2026г.**
Капитал	хил. лв.	39 132	38 362	37 492
Задлъжнялост	хил. лв.	2 938	2 603	2 673
Коефицент на обща задлъжнялост	К	0,075	0,068	0,071

През последните няколко години се наблюдава тенденция на намаляване на капитала/нетните активи на дружеството. Основната причина за това са отрицателните финансови резултати, които то реализира през последните няколко годишни отчетни периода.

Рентабилността в широкия смисъл на думата е доходност. Показателите на рентабилност са количествени характеристики на ефективността на приходите от продажби, на собствения капитал, на пасивите, както и на реалните активи на предприятието.

Показателите за **ефективност** представляват количествени характеристики на съотношенията на приходите и разходите.

Ликвидността е показател, свързан със способността на даден актив да бъде максимално бързо обменен и превърнат в парични средства при минимум загуби.

Показателите за **финансова автономност, където се включват коефициентите за платежоспособност и задлъжнялост,** характеризират степента на финансовата независимост на предприятието от кредиторите, т.е. степента на използване на привлечения капитал. В случаите, когато коефициентът на финансова автономност е под единица, е налице превишаване на задълженията спрямо собствения капитал, т.е. съществуващите задължения не са достатъчно обезпечени с имуществото на предприятието и обратно, когато този коефициент е над единица, показва степента на финансова независимост от ползването на чужди средства.

Не всички резултати от дейността на Дружеството могат да бъдат остойностени**,** измерими и съпоставяни във времето на планиране. За тях отчетността се измерва само с изпълнение или неизпълнение на конкретната задача. Има дейности и задачи, които ще бъдат изпълнени еднократно за периода на Бизнес програмата, но имат важно отражение върху останалите финансови показатели. Такива са:

✓ Обновяване на материално – техническата база и сградния фонд с цел повишаване качеството на предоставяните услуги;

✓ Осигуряване на квалифициран персонал;

✓ Обновяване на инфраструктурата в к.к. Слънчев бряг и предоставяне на качествени услуги.

3. Инвестиционен план или програма, основни инвестиционни обекти, влияещи на прогнозните финансово-икономически показатели.

Инвестициите ще играят все по-важна роля в икономическото развитие на Дружеството. Те са едни от основните фактори и необходима предпоставка за успешно осъществяване на стопанската дейност, за повишаване качеството на предлаганите услуги, за снижаване на разходите, за повишаване на конкурентоспособността и укрепване позициите на пазара.

Най-общо инвестициите се разглеждат като съвкупни разходи, реализирани под формата на дългосрочни вложения на собствен или заемен капитал. Всяка инвестиция се характеризира с последователни плащания (разходи или постъпления) в течение на срока на експлоатация на инвестиционния обект.

Инвестиционният план на „Слънчев бряг“ АД за периода 2024 г. – 2026 г. предвижда реализирането на следната основна цел: Стабилизиране на финансовото състояние на „Слънчев бряг“ АД и повишаване на рентабилността от неговата дейност, постигане на устойчиво развитие при пазарни условия чрез ефективно управление на активите за предоставяне на качествен продукт и услуги.

Осигуряването на финансов ресурс, който да бъде инвестиран в подобряване на материално-техническата база, ще даде възможност за увеличаване на приходите от собствена дейност и ще спомогне за стабилизиране на финансовото състояние на Дружеството. Едновременно с действията в тази насока следва да се реализират и предвидените мерки за погасяване на задълженията към Държавата и община Несебър.

Освен продажбата на недвижими имоти се предвижда запазване на практиката за провеждане на търгове с тайно наддаване за отдаване под наем на имоти на Дружеството, сезонни дейности, осигуряване на места за паркиране, „Синя зона“ и др.

С отдаването под наем на неизползвани активи на Дружеството, то ще постигне следните положителни резултати:

✓ Получаване на регулярен приход от наем, който ще бъде разпределен целесъобразно;

✓ Възможност за инвестиции в имотите, от страна на наемателите, с оглед периода на ползване на съответните имоти, като направените подобрения остават в полза на наемодателя;

✓ Грижа от страна на наемателите във връзка със стопанисваните имоти;

✓ Възможност за по-дългосрочни финансови разчети за Дружеството.

Изключително важно е да се отбележи, че за да се извърши процедурата по продажба/отдаване под наем на един имот е задължително условие извършването на

оценка от страна на независим оценител, което генерира допълнителни разходи за Дружеството, без да гарантира настъпването на желания резултат, а именно финансови постъпления. За минимализиране на този риск се предвижда процедури за отдаване под наем да бъдат стартирани след постъпване на писма за интерес, подадени от страна на лица (физически или юридически), които биха желали да придобият или наемат съответен имот, като при възможност същият принцип се прилага и при продажбите на имоти.

Следва да се предприемат необходимите правни и фактически действия, включително по издаването на актуални данъчни оценки, кадастрални скици и други документи, така че активите, към които има изявен интерес, да бъдат отдадени под наем/продадени в разумни срокове. Процесът е бавен поради факта, че за част от активите липсват издадени нотариални актове или е установено, че Дружеството разполага с документи за собственост или само на земята, или само на сградите, което на практика възпрепятства или сериозно забавя процеса. Част от активите (земята), собственост на Дружеството е неправомерно заета от други субекти, което води до съдебни дела и невъзможност за ползване на активите до приключването на спора.

Таблица 6. Инвестиционен план или програма

Основни инвестиционни обекти, влияещи на прогнозните финансово-икономически показатели	
1. Сграден фонд – обща и текуща поддръжка на сгради – собственост на Дружеството	
Обща и текуща поддръжка на сградите собственост на дружеството	Главна дирекция, Капитално строителство, УПП, Оранжерия и др.
Реновиране на сградния фонд – саниране, подмяна на дограма, хидроизолация на покриви, подмяна на ел.инсталации, вътрешна и външна ВИК мрежа, подова настилка, обзавеждане и др.	Главна дирекция, Капитално строителство, УПП, Оранжерия и др.
Изготвяне на идеен и работен проект за ремонт на сградния фонд на Дружеството	1 бр. за програмния период
Отдаване под наем на свободни реновирани помещения	2 бр. за програмния период
Изготвяне на проект за инвестиционни намерения	Оранжерия

Реновиране и регистрация на Централен мостик	Централен мостик
2. Улици, алеи и тротоари	
Подмяна на тротоарни настилки	До 2500 кв.м. за година
Поддръжка на алфалтови настилки	200 кв.м. годишно
Изграждане на локални дъждовни канализации	2 участъка годишно
Текуща поддръжка	Периодично
Изграждане на елементи на паркова архитектура	Ежегодно
Адаптиране на инфраструктурата за достъп на инвалиди	Периодично
Заснемане и картотекиране на имотите на дружеството	Поетапно
3. Паркинги и платено паркиране в „Синя зона“	
Текуща поддръжка – подновяване пътна маркировка	1000 кв.м. годишно
Подмяна пътни знаци	20 бр. годишно
Изграждане на нови паркинги/ участъци Синя зона	1бр. годишно
Изграждане на зарядни станции	1 бр. за програмния период
Създаване на нови паркоместа за инвалиди	5 бр. годишно
4. ВиК и промишлен водопровод	
Ремонт на водомерни канализационни шахти	1 участък за програмния период
Текуща подръжка Помпена станция	Помпена станция
Присъединяване на нови клиенти	Неограничено
Проучване за изграждане на връзка м/у язовир Порой и Помпена станция	1 бр. за програмния период
Анализ на възможността за регистриране на Дружеството като ВиК оператор	1 бр. за програмния период
Проучване за интегриране на електронна система за отчитане на промишлена вода	Неограничено при възможност
Изготвяне на идеен проект за ремонт на ВиК инфраструктура	1 бр. за програмния период
5. Осветление	
Подмяна на компрометирани стълбове	20бр. годишно

Подмяна стари осветителни тела	30бр. годишно
Текуща поддръжка – кабелни трасета	Според необходимостта
Премахване на градинско осветление	
Проучване възможностите за изграждане на соларно осветление	По преценка и възможност

6. Тревни площи и зони за отдих	
Обновяване на тревни площи и многогодишни растения	200 кв.м. годишно
Изграждане на парково пространство / площадка за спорт и отдих	Вътрешен двор - Главна дирекция
Текуща поддръжка на жив плет	Периодично
Текуща поддръжка на съществуващите дървета и обновяването им	Периодично
Редуциране на ненужните цветни партери	Периодично
Осъществяване на дейност по извършване на дезинфекционни, дезинсекционни и дератизационни (ДДД) дейности	През летен сезон

7. Рекламно-информационна дейност	
Увеличаване на позициите за поставяне на РИЕ или хоругви по стълбове на осветителни тела	10 бр. годишно
Рекламен надпис на „Слънчев бряг“ АД на сградата на Главна дирекция	1 бр.
Обновяване на съществуващи рекламни елементи	10 бр. годишно
Обновяване на сайта на Дружеството	1 бр. годишно
Поетапна дигитализация на част от Архивите на Дружеството	

8. Оптична свързаност, охрана, ред и сигурност	
Поддържане на видео наблюдение и на система за контрол на достъпа	Ежедневно
Обновяване на буларди и бариери	1 бр. годишно
Обновяване на съществуващи видеокамери и съоръжения	Периодично

9. Екологична политика	
Мерки към настоящите и потенциалните въздействия свързани с климатичните промени	Постоянно

Мерки и инвестиции, които са обвързани с принципа на ненанасяне на вреди в значителна степен на екологичните цели	Постоянно
10. Социална програма	
Пълноценно участие на заинтересованите страни в бизнеса – участие в срещи, събития	2 бр. годишно
Прозрачност на информацията – редовно публикуване на съобщения, обяви и др. на сайта на дружеството	периодично
Организиране на тиймбилдинги	2 бр. годишно
Повишаване квалификацията - обучение, участие в конференции, семинари и курсове	2 бр. годишно

Алтернативи за финансиране за реновиране на активи на Дружеството

Все още на дневен ред е необходимостта от реновиране и модернизиране на сградния фонд и инфраструктурата на „Слънчев бряг“ АД, както и осигуряването на достатъчен финансов ресурс в Дружеството за осъществяване на тези дейности. Във връзка с това е важно да се продължи работата в посока на привличане на допълнителни външни безвъзмездни средства за тяхната реализация.

Основните инвестиционни обекти, влияещи на прогнозните финансово-икономически показатели са:

- ✓ ВиК услуги
- ✓ Публични паркинги
- ✓ Синя зона
- ✓ Предоставяне на права за услуги
- ✓ Разширяване на ФЕЦ централи - Особености съществуват и в дейността, свързана с производството и продажбата на фотоволтаична ел. енергия. Електрическата енергия, която дружеството произвежда, се изкупува от „ЕВН България Електроснабдяване” АД. Договорът с електроразпределителното дружеството е сключен на 16 февруари 2010 г. и е със срок на действие 25 години.

Усилията трябва да бъдат насочени към развитие на стопанската дейност по отношение на активите на дружеството:

- ✓ подобряване на материално – техническата база и инфраструктура;
- ✓ провеждане на редовни и своевременни търгове за отдаване под наем на съоръженията и терените, осигуряващи приходи за Дружеството;
- ✓ продажба на активи, които генерират единствено разходи за Дружеството;
- ✓ възстановяване и модернизация на обекти, които не могат да бъдат отдавани под наем в настоящето им техническо състояние;

- ✓ засилено сътрудничество с контрагенти, анализ за съвместни дейности с цел модернизиране на комплексната инфраструктура и облик;
- ✓ засилен контрол спрямо действията на контрагенти, на които е поверено имущество за ползване и стопанисване.

4. Ремонтна програма за публичните предприятия, чиито дълготрайни материални активи изискват ремонтни дейности, оказващи съществено влияние върху финансовото състояние на предприятието.

Предвижданията в средносрочен план за финансово стабилизиране на Дружеството, чрез прилагане на описаните по-горе мерки и рисковете пред туристическия бранш, свързани с форсмажорни обстоятелства, като пандемия или военни действия на територията на близки държави, изместват фокуса на ремонтната програма на „Слънчев бряг“ АД от модернизация на инфраструктурата към извършването на спешни и/или неотложни ремонти.

Планови ремонти към момента не се предвиждат поради липсата на свободен финансов ресурс. Такива биха могли да бъдат осъществени след осигуряване на необходимото за целта финансиране.

Ежегодно Съветът на директорите одобрява план-сметка на Дружеството относно необходимите производствени разходи за подготовката на всеки туристически сезон на територията на к. к. Слънчев бряг – изток, включваща следните видове дейности: ВиК мрежа; Улици, алеи, тротоари и паркинги; Алейно осветление; Озеленяване, паркоподдържане и ландшафтна архитектура; Санитарна дезинфекционна дейност; Видеонаблюдение; Контрол на достъпа и Ред и сигурност. Същата е изготвена на база предложенията от съответните специалисти и експерт инвеститорски контрол, относно необходимите разходи за осъществяване на дейностите в дружеството.

През 2024 година, дружеството извърши основно подмяна на съществуващата тротоарна настилка и изграждане на нови дъждовни канализационни мрежи.

Пристъпи се към подмяна на пътната маркировка – вертикална и хоризонтална. Продължават дейностите по поддръжка на зелените площи на територията на к. к. Слънчев бряг – зона изток, както и рехабилитация на съществуващото алейно осветление и видеонаблюдение.

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Постигането на устойчиво развитие на услугите, предлагани от „Слънчев бряг“ АД и на финансовия резултат през периода 2024-2026 година, съчетано със своевременно погасяване на данъчни задължения към Държавата и общините и защита на интереса на акционерите – тези цели систематизират визията, приоритети и дейностите, чиято реализация налага утвърждаване и провеждане на систематични схеми на развитие и управление на стопанските дейности на Дружеството.